

TAMPEREEN YLIOPISTO  
Johtamiskorkeakoulu

**PERUSTAJAURAKOINNIN UUDEN  
TILINPÄÄTÖSKÄSITTELYN VAIKUTUS  
TILINPÄÄTÖSPERIAATTEIDEN TOTEUTUMISEEN**

Yrityksen laskentatoimi  
Pro gradu -tutkielma  
Marraskuu 2018  
Ohjaaja: Eeva-Mari Ihantola

Kaltio Saana

# TIIVISTELMÄ

Tampereen yliopisto

Johtamiskorkeakoulu; yrityksen laskentatoimi

Tekijä:	KALTIO, SAANA
Tutkielman nimi:	Perustajaurakoinnin uuden tilinpäätöskäsittelyn vaikutus tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen
Pro gradu -tutkielma:	81 sivua, 20 liitesivua
Aika:	Marraskuu 2018
Avainsanat:	Perustajaurakointi, valmistusasteen mukainen tuloutus, tilinpäätösperiaatteet, perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely

---

Tutkielman tavoitteena on lisätä ymmärrystä siitä, kuinka perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutos vaikuttaa tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen ja sitä kautta oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Tutkielman tavoitteen saavuttamiseksi selvitetään ensin, kuinka perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely eroaa aiemmasta tilinpäätöskäsittelystä. Tämän jälkeen selvitetään, kuinka laskentatoimen ammattilaiset kokevat tilinpäätösperiaatteiden toteutumisen perustajaurakoinnin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna vanhaan.

Tutkielman teoriaosuudessa on kaksi osaa. Ensin käydään läpi perustajaurakointiin liittyvää keskeistä teoriaa sekä KILA:n vanha ja uusi tilinpäätöskäsittelyn malli. Sen jälkeen käsitellään tilinpäätösinformaatiota hyödyntäviä sidosryhmiä sekä suomalaista kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavat yleiset periaatteet. Lopuksi esitetään yhteenveto tilinpäätöskäsittelyn muutoksen mahdollisista vaikutuksista tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen.

Tutkielma toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena, jonka empiirinen aineisto saatiin haastattelemalla neljää perustajaurakoinnin laskentatoimeen perehtynyttä laskentatoimen ammattilaista. Haastattelut toteutettiin syys- ja lokakuussa 2018. Haastateltavat olivat perustajaurakoinnin tilinpäätöksiä eri näkökulmasta tarkastelevia laskentatoimen ammattilaisia eli kirjanpitäjä, tilintarkastaja, kouluttaja ja rakennusliikkeessä työskentelevä controller.

Haastatteluaineiston perusteella näkemykset perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen vaihtelivat. Kaikki haastateltavat olivat kuitenkin sitä mieltä, että vanha tilinpäätöskäsittelyn malli, jossa perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä käsitellään yhtenä taloudellisena kokonaisuutena rakentamisaikana, kuvaa taloudellisesta näkökulmasta parhaiten perustajaurakoitsijan liiketoimintaa. Perustajaurakoinnissa lopulliset tulot ja kate tulevat kuitenkin vasta asunto-osakkeiden myynnistä kolmansille osapuolille ja varsinaiset kulut rakentamismenoista. Toisaalta uuden tilinpäätöskäsittelyn arvostus- ja jakotusperiaatteiden yhteneväisyyttä verotuksen kanssa pidettiin tervetulleena muutoksena, joka parantaa verojen laskennan luotettavuutta. Vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä ongelmana on ollut, että kaikilla perustajaurakoitsijoilla ja kirjanpitäjillä ei ole ollut osaamista käsitellä perustajaurakointia oikein kirjanpidosta tilinpäätökseen ja verotukseen asti.

# SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
1.1	Aiheen valinnan taustaa	1
1.2	Tutkimuksen tavoite ja rajaukset	4
1.3	Tutkimusmetodologia	5
1.4	Tutkimuksen eteneminen	5
2	PERUSTAJAURAKOINTI	7
2.1	Perustajaurakoinnin keskeiset käsitteet	7
2.2	Perustajaurakoinnin liiketoimintakuvaus	9
2.3	Perustajaurakointi ja asuntokauppalaan vaatimukset	13
2.4	Perustajaurakoinnin tuloverotus	14
2.5	Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely	16
2.5.1	Perustajaurakoinnin vanha tilinpäätöskäsittely eli ns. RT:n malli	18
2.5.2	Perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely	21
2.5.3	Perustajaurakoinnin eri tilinpäätöskäsittelyiden keskeiset erot	25
3	TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET	29
3.1	Tilinpäätösinformaatiota hyödyntävät sidosryhmät	29
3.2	Suomalaista kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavat yleiset periaatteet	32
3.3	Tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen perustajaurakoinnin vanhassa ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä	39
4	TILINPÄÄTÖSPERIAATTEIDEN TOTEUTUMINEN PERUSTAJAURAKOINNIN TILINPÄÄTÖSKÄSITTELYSSÄ LASKENTATOIMIMEN AMMATTILAISTEN NÄKÖKULMASTA	46
4.1	Aineiston kerääminen ja kuvaus	46
4.2	Aineiston käsittely ja analysointi	48
4.3	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti	51
4.4	Näkemykset KILA:n uudesta yleisohjeesta sekä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta	53
4.4.1	Haastateltavien näkemykset KILA:n uudesta yleisohjeesta	53
4.4.2	Siirtymäaikataulu uuteen tilinpäätöskäsittelyyn	54
4.4.3	Näkemykset perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta	54
4.4.4	Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutukset hallinnolliseen työhön	56
4.5	Tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen sekä oikean ja riittävän kuvan muodostuminen	57
4.5.1	Kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan välisten liiketapahtumien käsittely	57
4.5.2	Sisältöpainotteisuuden periaate	58
4.5.3	Vertailtavuuden periaate	59
4.5.4	Varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteet	61
4.5.5	Tuloutustavan vaikutus liiketoiminasta muodostuvaan oikeaan ja riittävään kuvaan	63
4.5.6	Tilinpäätöskäsittelyn vaikutus oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen	64

4.5.7 Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutus tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen	65
4.6 Yhteenveto keskeisistä tuloksista	67
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	76
LÄHDELUETTELO	79
LIITTEET	
LIITE 1 Perustajaurakoinnin malliprojektin esittely	82
LIITE 2 Malliprojektin kirjausesimerkki perustajaurakoinnin vanhan yleisohjeen mukainen tilinpäätöskäsittely	84
LIITE 3 Malliprojektin kirjausesimerkki perustajaurakoinnin uuden yleisohjeen mukainen tilinpäätöskäsittely	93
LIITE 4 Haastattelurunko	101

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Aiheen valinnan taustaa

Rakennusala eli rakennusklusteri muodostuu maa- ja vesirakentamisesta eli infrastruktuurista sekä talonrakentamisesta. Talonrakentamisen piiriin kuuluvat asuin-, palvelutila- sekä tuotantolaitosrakennusten uustuotanto ja korjausrakentaminen. (Vuorela, Urpola & Kankainen 2001, 11 - 12.) *Perustajaurakointi*<sup>1</sup> on suomalainen malli toteuttaa asunto- sekä liike- ja toimitilarakentamista. Siinä rakennusyritys hankkii tontin, perustaa rakennettavaa kiinteistöä varten kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön, huolehtii kiinteistön rakentamisesta ja myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. (Lahti 2007, 5; KILA 2017.) Perustajaurakointi aiheuttaa erityiskysymyksiä kirjanpidossa, koska perustettu kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö eli *kohdeyhtiö* ja perustajaurakoitsija ovat erillisiä kirjanpitovelvollisia, joiden kuitenkin voidaan katsoa rakentamisaikana muodostavan yhden taloudellisen kokonaisuuden. Perustajaurakoitsija laatii pääsääntöisesti rakennusurakkaurakkasopimuksen kohdeyhtiön kanssa sekä kiinteistön omistusoikeuden siirtävän sopimuksen osakkeiden ostajan kanssa. Perustajaurakoitsija luovuttaa siis oikeudellisesti katsottuna saman taloudellisen kokonaisuuden kahteen kertaan, ensin tontin ja rakentamispalvelun kohdeyhtiölle ja sen jälkeen kohdeyhtiön osakkeet loppuomistajalle. Lisäksi perustajaurakoitsijan varoja ovat niin kohdeyhtiön myymättömät osakkeet kuin kohdeyhtiölle suoritettavan rakennusurakan kertyneet rakennuskustannukset. (Lahti 2007, 14; Malmilund 2009.) Kirjanpitolautakunta<sup>2</sup> katsoikin aiheelliseksi antaa yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 17.1.2006 selkeyttääkseen ja yhdenmukaistaakseen hyvää kirjanpitotapaa perustajaurakoinnin osalta (KILA 2006).

---

<sup>1</sup> toiselta nimitykseltään gryndaus

<sup>2</sup> toimii työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä, tehtävänä kirjanpitolain mukaan antaa hakemuksesta ohjeita ja lausuntoja kirjanpitolain soveltamisesta sekä yleisten neuvojen ja ohjeiden antaminen kirjanpitolain soveltamisesta ja poikkeuksien myöntäminen erityisistä syistä määräajaksi laissa määritellyistä vaatimuksista. Lautakuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kuudesta kymmeneen varsinaista jäsentä. Kaikkien jäsenten tulee olla kirjanpitoon hyvin perehtyneitä ja lisäksi yhdellä jäsenellä tulee olla oikeustieteen kandidaatin tutkinto. (Ihantola & Leppänen 2018, 44.) Kirjanpitolautakunnasta käytetään tutkielmassa lyhennettä KILA.

KILA:n 2006 antaman yleisohjeen taustalla oli niin sanottu RT:n malli. Euroopan Unionin kesällä 2002 hyväksymän ja 14.9.2002 voimaan tulleen IAS-asetuksen myötä Euroopan Unionin alueella toimivien julkisesti noteerattujen yhtiöiden on tullut laatia konsernitilinpäätöksensä IFRS-standardien mukaan vuodesta 2005 alkaen (Lahti 2005, 3). Talonrakennusala valmistautui IFRS-standardien soveltamiseen Rakennusteollisuus RT ry:ssä syksyllä 2002 perustetulla työryhmällä. Työryhmä tehtävänä oli käsitellä IFRS-standardien käyttöönottoa ja vaikutuksia tilinpäätösraportointiin rakennusalan yritysten näkökulmasta sekä ehdottaa uutta, IFRS-standardien periaatteiden mukaista, sisältöperusteista, mallia perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn. Uudelle perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn mallille nähtiin muutenkin tarvetta, sillä vuodelta 1994 olevaan KILA:n lausuntoon perustunut perustajaurakoinnin kirjanpitokäytäntö ja siitä annettu tilinpäätösinformaatio olivat pitkään olleet talonrakennusallalla kritiikin kohteena. Sovelletussa käytännössä nähtiin lukuisia epäkohtia ja kritiikin mukaan pahimmillaan tuotot ja kulut kirjattiin kaksinkertaisina, tilinpäätökset olivat vaikeaselkoisia, tilinpäätösinformaatio vääristyi ja tilinpäätökset olivat vaikealukuisia. Rakennusteollisuuden työryhmä esitti uudeksi perustajaurakoinnin kirjauskäytännöksi niin sanottua *RT:n mallia*, jossa lähtökohtana oli, että uutta mallia tuli voida soveltaa niin kansainvälisten tilinpäätösstandardien kuin Suomenkin lainsäädännön mukaiseen tilinpäätökseen. Sen tavoitteena oli yhtenäisen tilinpäätöskäytännön luominen sekä tilinpäätösten vertailukelpoisuus ja informatiivisuus, peruseriaatteenaan oikean ja riittävän kuvan saaminen. KILA antoi RT:n mallin pohjalta uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, joka tuli voimaan 17.1.2006. (Lahti 2007, 5 - 6.)

Perustajaurakoinnin tuloutuskäytäntö muuttui kuitenkin kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaan tehtävissä tilinpäätöksissä 1.1.2010 alkavista tilikausista sovellettavaksi tulleen IFRIC 15 -tulkintaohjeen myötä (Lahti & Viljaranta 2013, 233). Näin ollen suomalainen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäytäntö ei enää ollutkaan yhtenevä IFRS-standardien mukaan tehtävän tilinpäätöksen kanssa. Uusimpana muutoksena perustajaurakoinnin osalta IFRS-standardien mukaan tehtävässä tilinpäätöksessä on IAS 18 - Tuotot ja IAS 11 - Pitkäaikaishankkeet standardien korvautuminen uudella IFRS 15 -standardilla Myyntituottojen tulouttaminen asiakassopimuksista, jota on sovellettava viimeistään 1.1.2018 alkaen (KPMG 2016, 5). Perustajaurakointia harjoittavat rakennusliikkeet ovat tosin rakennusprojektien

alustavan analysoinnin perusteella päätyneet siihen, ettei uusi myyntituottojen tuloutusstandardi tuo juurikaan muutoksia IFRIC 15 -tulkintaohjeen mukaiseen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn (kts. esim. YIT:n vuosikertomus 2017). IFRS-standardien mukaan tapahtuvan perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutokset ovat kuitenkin osaltaan asettaneet muutospaineita myös suomalaiselle tilinpäätöskäsittelyn mallille. Lisäksi perustajaurakoinnin erilaiset tuloutuskäytännöt tilinpäätöksessä ja tuloverotuksessa ovat aiheuttaneet kritiikkiä rakennusosalalla (kts. esim. Malmlund 2009). Verohallinnon 2008 antaman ohjeistuksen mukaisesti perustajaurakoinnin tuloverotuksessa sovelletaan perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön käsittelyä toisistaan erillisinä toimijoina, kun taas KILA:n 2006 julkaiseman yleisohjeen mukaan perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä pidetään rakennusaikana yhtenä taloudellisena kokonaisuutena (Verohallinto 2008, KILA 2006). KILA antoi 5.6.2017 uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä, joka eroaa merkittävästi vuonna 2006 annetusta RT:n malliin perustuneesta yleisohjeesta. KILA perusteli uuden yleisohjeen antamista nimenomaan pyrkimyksellä yhdenmukaistaa verotuksen ja kirjanpidon tuloksen laskentaa, mikä johtaa lähtökohtaisesti yhdenmukaisuuteen kirjanpidollisesti tilinpäätöksessä ja elinkeinoverotuksellisesti tuloja ja niihin kohdistuvia menoja jaksottaessa sekä varoja arvostettaessa (KILA 2017). KILA:n uusi yleisohje aiheuttaa isoja muutoksia perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn verrattuna vuoden 2006 yleisohjeeseen, erityisesti siirtymällä yhden taloudellisen kokonaisuuden periaatteesta takaisin perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön entiteettiperiaatteeseen. Muutokset tilinpäätöskäytännöissä aiheuttavat väistämättä muutoksia tilinpäätösinformaation ja tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen. Tilinpäätösinformaation hyödyntämiseksi onkin tärkeä tuntee eri tilinpäätöskäsittelyn vaihtoehdot sekä niiden vaikutus tilinpäätösinformaatioon ainakin pääpiirteittäin.

Rakennusosalalla on verrattain merkittävä osuus Suomen bruttokansantuotteesta, vuonna 2017 rakennustuotannon arvo oli yhteensä 33,7 miljardia euroa eli noin 15 %:a Suomen 2017 bruttokansantuotteesta, joka oli 224 miljardia euroa (Tilastokeskus 2018, Rakennusteollisuus 2018). Vaikka perustajaurakointi ei muodostakaan kuin osan koko uudisrakentamisesta, jonka arvo oli vuonna 2017 13,9 miljardia euroa, on sillä silti merkittävä osuus uudistuotannossa. Rakentamisen noususuhdannetta on vauhdittanut erityisesti asuntojen uudisrakentaminen, joka on yleensä perustajaurakointimuotoista. (Rakennusteollisuus 2018.) Tämän vuoksi perustajaurakointia harjoittavien

rakennusliikkeiden tilinpäätöstiedot ovat kiinnostuksen kohteena, vaikka kyse ei ole suurimpia rakennusliikkeitä lukuun ottamatta pörssinoteeratuista yhtiöistä.

## 1.2 Tutkimuksen tavoite ja rajaukset

Tutkielman tavoitteena on lisätä ymmärrystä siitä, kuinka tilinpäätösperiaatteet toteutuvat perustajaurakoinnin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna aiempaan suomalaiseen tilinpäätöskäsittelyyn. Tutkielman tavoite saavutetaan vastaamalla seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- 1) Miten perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely eroaa aiemmasta suomalaisesta tilinpäätöskäsittelystä?
- 2) Miten laskentatoimen ammattilaiset kokevat tilinpäätösperiaatteiden toteutuvan perustajaurakoinnin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna aiempaan tilinpäätöskäsittelyyn?

Ensimmäiseen tutkimuskysymykseen vastataan tutkielman teoriaosuudessa. Lisäksi teoriaosuudessa käydään läpi tilinpäätösperiaatteet. Toiseen tutkimuskysymykseen vastataan laskentatoimen ammattilaisille suunnatuilla haastatteluilla saatavan aineiston perusteella.

Tutkielmassa käydään läpi perustajaurakoinnin vanhan ja uuden tilinpäätöskäsittelyn pääpiirteet sekä yksinkertaiset kirjausesimerkit tilinpäätöskäsittelyn eri vaihtoehtoista tutkielman kannalta keskeisessä laajuudessa. Vaikka KILA antaa uudessa perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn yleisohjeessaan (2017) tietyin edellytyksin mahdollisuuden soveltaa myös IFRS-standardien mukaista tilinpäätöskäsittelyä, rajataan sen käsittely tutkielman ulkopuolelle, ja tutkielmassa käsitellään ainoastaan suomalaista tilinpäätöskäsittelyä. Tutkielmassa ei käsitellä yksityiskohtaisia kirjausesimerkkejä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön kirjanpidosta, sillä ne eivät ole tutkielman aiheen kannalta oleellisia, vaan perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn eri vaihtoehtoja selvennetään ainoastaan yksinkertaistetuilla kirjausesimerkeillä. Tutkielmassa ei myöskään käsitellä perustetun kohdeyhtiön kirjanpitoa ja tilinpäätöksen laatimista rakentamisaikana tai sen jälkeen, vaan keskitytään käsittelemään ainoastaan



perustajaurakoitsijan kirjanpitoa ja tilinpäätöskäsittelyä. Lisäksi perustajaurakoinnin verotuskysymykset rajataan tutkielman ulkopuolelle ja tutkielmassa käsitellään ainoastaan perustajaurakoinnin tuloverotusta lyhyesti siltä osin kun se liittyy kirjanpitolautakunnan uuteen yleisohjeeseen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelystä.

### **1.3 Tutkimusmetodologia**

Tutkimus on kvalitatiivinen tutkimus, jonka aineiston keruu toteutetaan haastatteluilla. Tutkielman teoreettinen tausta perustajaurakoinnista ja tilinpäätösperiaatteista perustuu laskentatoimen ja rakennusalan kirjallisuuteen sekä artikkeleihin. Keskeisinä lähteinä ovat erityisesti Rakennusteollisuuden Kustannus RTK:n julkaisemat rakennusalan kirjanpitoa ja tilinpäätöstä käsittelevät teokset. Lisäksi teoriaosuudessa käytetään lähteinä sovellettavaa lainsäädäntöä sekä Kirjanpitolautakunnan yleisohjeita. Tutkielman empiirinen aineisto kerätään strukturoitujen haastatteluiden avulla. Haastattelumuodoksi valikoitui strukturoitu haastattelu, koska osa haastateltavista halusi aikataulullisten ongelmien vuoksi vastata haastattelukysymyksiin sähköpostilla. Näin varmistettiin, että kasvokkain tapahtuva haastattelu ja sähköpostilla tapahtuva vastaaminen ovat mahdollisimman samankaltaisia tilanteita. Haastatteluja tehtiin neljä kappaletta niin, että haastateltavat edustavat perustajaurakoinnin tilinpäätöksiä eri näkökulmasta tarkastelevia laskentatoimen ammattilaisia. Haastateltavina olivat rakennusliikkeen edustaja, tilitoimistossa työskentelevä kirjanpitäjä, tilintarkastaja sekä perustajaurakoinnin kirjanpitoon ja tilinpäätökseen erikoistunut laskentatoimen kouluttaja.

### **1.4 Tutkimuksen eteneminen**

Aihetta taustoittavan johdannon jälkeen tutkielman toisessa luvussa käydään läpi perustajaurakointiin liittyvää teoriaa. Ensin määritellään keskeiset käsitteet ja käsitellään perustajaurakoinnin liiketoimintakuvaus sekä asuntokauppalain vaatimukset perustajaurakoinnissa. Sen jälkeen käsitellään lyhyesti perustajaurakoinnin verotusta KILA:n uuteen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn liittyen. Sen jälkeen käydään

läpi perustajaurakoinnin vanhan ja uuden KILA:n yleisohjeen (2006 ja 2017) mukainen tilinpäätöskäsittely. Luvun lopuksi esitetään koonti eri tilinpäätöskäsittelyjen keskeisistä eroista. Tutkielman kolmannessa luvussa käsitellään tilinpäätösinformaatiota hyödyntäviä sidosryhmiä sekä suomalaista kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavat yleiset periaatteet. Luvun lopuksi esitetään vertaileva koonti tilinpäätösperiaatteiden toteutumisesta perustajaurakoinnin vanhassa ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä. Tutkielman neljännessä luvussa esitellään ensin empiirisen aineiston keräämiseksi toteutetut haastattelut ja niiden avulla saatu aineisto sekä arvioidaan tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia. Sen jälkeen käydään läpi haastattelujen perusteella saadusta aineistosta laskentatoimen ammattilaisten näkemyksiä tilinpäätösperiaatteiden toteutumisesta perustajaurakoinnin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä sekä esitetään luvun lopuksi koonti haastattelujen perusteella saaduista keskeisimmistä tuloksista. Tutkielman viimeisessä luvussa tiivistetään tutkielman keskeiset tulokset sekä esitetään johtopäätökset teorian ja haastatteluista saadun empiirisen aineiston pohjalta.

## 2 PERUSTAJAURAKOINTI

Tässä luvussa käydään ensin läpi perustajaurakoinnin keskeiset käsitteet ja perustajaurakoinnin liiketoimintakuvaus. Sen jälkeen käsitellään lyhyesti asuntokauppalain asettamia vaatimuksia perustajaurakoinnille tutkielman kannalta keskeisessä laajuudessa, sillä perustajaurakoinnin kohdistuessa asuntojen rakentamiseen ja asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiin kuluttajille, toimintaa säätelevät pakottavana lainsäädäntönä asuntokauppalaki, asuntokauppa-asetus<sup>3</sup> sekä säädökset myynnistä kuluttajille (Lahti 2007, 9). Tämän jälkeen käsitellään lyhyesti perustajaurakoinnin tuloverotusta siltä osin kun se liittyy perustajaurakoinnin uuteen tilinpäätöskäytäntöön. Sen jälkeen käsitellään perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn vanha ja uusi käytäntö sekä esitetään koonti niiden keskeisimmistä eroista.

### 2.1 Perustajaurakoinnin keskeiset käsitteet

**Asunto-osakeyhtiö:** Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai *huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi*. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (AsOYL 1:2 §.)

**Kiinteistöosakeyhtiö:** *Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö* on yhtiö, jonka osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn kiinteistön osan hallintaan, vaan ne tuottavat vain tietyn suhteellisen osuuden yhtiön omistuksesta (Suulamo 2016, 18). *Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö* puolestaan on sellainen muu osakeyhtiö kuin AsOYL 1:2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä

---

<sup>3</sup> Asuntokauppa-asetus (854/1995) on kumottu 1.1.2006 voimaan tulleella Valtioneuvoston asetuksella turva-asiakirjoista (20.10.2005/835)

toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (AsOYL 28:2 §.) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö poikkeaa siis asunto-osakeyhtiöstä siten, että alle puolet sen huoneistoista on yhtiöjärjestyksen perusteella määrätty osakkaiden hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Suulamo 2016, 18).

**Kohdeyhtiö:** Kohdeyhtiöllä tarkoitetaan perustajaurakoinnin yhteydessä perustajaurakoitsijan perustamaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä, jonka kaikki osakkeet perustajaurakoitsija merkitsee (KILA 2017; Lahti 2007, 8).

**Perustajaosakas:** Perustajaosakkaalla tarkoitetaan asuntokauppalaissa luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana (AsKL 1:4 §). Perustajaurakoitsija on useimmiten myös perustajaosakas.

**Perustajaurakoitsija:** Rakennusliike, joka harjoittaa perustajaurakointiliiketoimintaa eli suunnittelee, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden asianomaisiin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita (KILA 2017).

**Rakennusrahasto:** Kiinteistöyhtiön perustamisvaiheessa rakennusrahastoinnilla rahoitetaan yleensä tontin ja rakennuksen hankintaa. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiötä perustettaessa rakennusrahastoon voidaan merkitä perustamissopimuksen tai yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella osakkeiden merkintähinnasta osa. Rakennusrahasto on asunto-osakeyhtiön sidottua omaa pääomaa. Osakkeiden merkitsijät sijoittavat rakennusrahastoon varoja yleensä rahana. Rakennusrahastoa voidaan perustajaurakointikohteissa kartuttaa myös kuittaamalla yhtiön rakennuksen rakentamiseen liittyvää urakkavelkaa perustajaurakoitsijalle rakennusrahastosaamista vastaan. (Suulamo 2016, 281.)

**Rakentamisvaihe:** Rakentamisvaiheella tarkoitetaan asuntokauppalaissa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla

korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu asuntokauppalain toisen luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. (AsKL 1:5 §.)

**Yhtiövastike:** Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti (AsOYL 3:1 §; Suulamo 2016, 18). *Pääomavastikkeella* osakkaat maksavat osuuttaan yhtiön rakennusaikaisista tai muista pitkäaikaisista lainoista. *Hoitovastikkeella* puolestaan katetaan yhtiön juoksevia menoja. (Kuhanen ym. 2010, 183 - 185.)

## 2.2 Perustajaurakoinnin liiketoimintakuvaus

Kirjanpitolautakunta kuvaa yleisohjeessaan (KILA 2017) perustajaurakointia toiminnaksi, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden asianomaisiin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (KILA 2017) mukaan perustajaurakoitsijan toteuttamaa tilojen tuotanto- ja myyntiprosessi voidaan kuvata vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa perustajaurakoitsija hankkii tontin rakentamista varten, tosin tämä voi tapahtua jo useita vuosia ennen rakentamisen aloittamista hankkimalla kehitettävä maa-alue. Maa-alueen hyödyntäminen perustajaurakoitsijan liiketoiminnassa edellyttää usein pitkällisiä neuvotteluja muun muassa kunnan kaavoitusviranomaisten kanssa. (Malmlund 2009.) Perustajaurakointihanketta varten voidaan myös hankkia jo valmiiksi olemassa oleva rakennus, johon tehdään saneeraus tai lisärakentamista. Uuden yhtiön perustamisen sijaan voidaan myös hankkia jo olemassa olevan asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekanta (esim. tonttiyhtiö) ja kohde toteutetaan edellä kuvatulla tavalla. (Lahti & Viljaranta 2013, 139.)

Toisessa vaiheessa perustajaurakoitsija laatii rakennusta koskevat suunnitelmat ja alkaa markkinoida kohdetta loppukäyttäjille. Kuluttajille suunnatussa asunto-osakkeiden kaupassa tässä vaiheessa on kysymys vasta ennakkomarkkinoinnista, joka ei vielä sido kuluttajaa millään tavalla, sillä asunhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ei saa tarjota kuluttajalle ostettavaksi ennen turva-asiakirjojen asettamista. Mainonnassa tulee siis ottaa huomioon, että kyse on vasta ennakkomarkkinoinnista. (Vanhala & Parviainen 2008, 16 - 17.) Asunto-osakeyhtiön elinkeinonharjoittajille myytäviä osakkeita tämä rajoitus ei kuitenkaan koske, vaan heille osakkeita voidaan myydä jo ennen kuin turva-asiakirjat on asetettu (Vanhala & Parviainen 2008, 19). Myöskään kiinteistöosakeyhtiön osakkeita kyseinen rajoitus ei koske.

Kolmannessa vaiheessa perustajaurakoitsija perustaa ensin kohdeyhtiön eli kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön ja maksaa osakkeiden merkintähinnan kohdeyhtiön omaan pääomaan (Lahti & Viljaranta 2013, 142). Tämän jälkeen perustajaurakoitsija siirtää tontin kohdeyhtiölle sen tultua merkityksi kaupparekisteriin (KILA 2017). Kohdeyhtiön rekisteröinnin jälkeen voidaan tarvittaessa laatia myös asuntokauppalain edellyttämät turva-asiakirjat (Vanhala & Palviainen 2008, 20). Kirjanpidon osalta tulee huomioda, että perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö ovat erillisiä kirjanpitovelvollisia siitä lähtien, kun kohdeyhtiön kirjanpitovelvollisuus alkaa sen perustamisesta. Kohdeyhtiö on siis erillinen kirjanpitovelvollinen perustamisestaan lähtien, vaikka sillä ei ole perustajaurakotisijasta riippumatonta taloudellista toimintaa ennen kuin kohde on valmistunut ja huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutettu uusille osakkeenomistajille. Perustetusta yhtiöstä laaditaan myös rakennusajalta kultakin tilikaudelta tilinpäätös, joka ei kuitenkaan sisällä tuloslaskelmaa, sillä yhtiöllä ei ole rakentamisajalta tuloja tai menoja. Perustajaosakas vastaa yhtiön hallinnosta ja rakennusaikaisista kustannuksista, esimerkiksi kohdeyhtiölle nostetun lainan koroista ja pankkitilin palvelumaksuista. On suositeltavaa, että kohdeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito pidetään erillään luovutuksen jälkeisestä kirjanpidosta ja rakennusaikainen kirjanpito loppuu *luovutustaseen*. (Lahti & Viljaranta 2013, 142; Suulamo 2016, 353.)

Neljännessä vaiheessa perustajaurakoitsija laatii urakkasopimuksen rakennushankkeesta kohdeyhtiön kanssa sekä tekee tarvittavat urakkasopimukset muiden urakoitsijoiden kanssa kohdeyhtiön puolesta esimerkiksi vesi- ja viemäröintitöistä. Perustajaurakoinnin

edellytyksenä on, että määräysvalta<sup>4</sup> on samalla taholla urakkasopimusta tehtäessä eli käytännössä rakennusurakan tilaaja ja toteuttaja ovat sama tahto (Lahti & Viljaranta 2013, 140). Myös konsernin katsotaan toimivan perustajaurakoitsijana, jos emoyhtiö toimii perustajarakennuttajana ja tytäryhtiö urakoitsijana tai päinvastoin (Lahti 2007, 67). Taloudellisesta näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että perustajaurakoitsijan tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ulkopuolisille ja menot puolestaan rakentamisen ja tonttihankinnan kustannuksista. Liiketapahtumat perustajaurakoitsijan ja perustetun kohdeyhtiön välillä puolestaan ovat ehdoiltaan perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia, ja perustajaurakoitsija käytännössä itse määrittää sopimuksen sisällön ja sen toteutuksen. (KILA 2017.) Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön voidaan siis nähdä muodostavan yhden taloudellisen kokonaisuuden rakentamisaikana (Lahti 2007, 14). Oikeudellisesta näkökulmasta perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö ovat kuitenkin entiteettiperiaatteen mukaisesti erillisiä oikeussubjekteja myös rakentamisaikana (KILA 2017). Perustajaurakoitsija voi valita, kuinka projektin kate jakaantuu rakentamisen ja osakekaupan kesken. Tavanomainen käytäntö on ollut, että osakkeiden myynti tapahtuu katteetta nimellisarvoonsa, ja projektin kate muodostuu kohdeyhtiölle myydyin rakentamishankkeen katteesta. (Lahti 2007, 9 - 10.)

Perustajaurakoitsija huolehtii myös rakentamisen rahoituksesta. Perustaessaan kohdeyhtiön rakennusliike maksaa kohdeyhtiölle osakkeiden merkintähinnan. Asunto-osakeyhtiölain (12:3 §) mukaan merkintähinta merkitään kohdeyhtiön osakepääomaan, jollei sitä ole perustamissopimuksessa ja tai yhtiöjärjestyksessä määrätty merkittäväksi osittain rakennusrahoitukseen tai sijoitettuna vapaan oman pääoman rahastoon. Yleensä rakennusliike tekee lisäksi rakentamisen edetessä pääomasijoituksia kohdeyhtiön rakennusrahoitukseen, joka kuuluu yhtiön sidottuun omaan pääomaan. Kohdeyhtiö lainaa saamansa oman pääoman sijoitusta väliaikaisesti takaisin perustajaurakoitsijalle siltä osin kun näitä varoja ei vielä tarvita rakentamisen ja tontin hankinnan rahoittamiseksi. (KILA 2006, Lahti & Viljaranta 2013, 142.) Rakennusliike voi rahoittaa pääomasijoituksia ja rakentamista huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä rakennusaikana kertyvällä rahoituksella, nostamalla perustetulle yhtiölle rakennusaikaisen lainan tai käyttämällä muuta omaa rahoitusta. Jos perustetulle yhtiölle nostetaan rakennusaikainen laina, se jää perustettavalle yhtiölle kun yhtiön hallinto

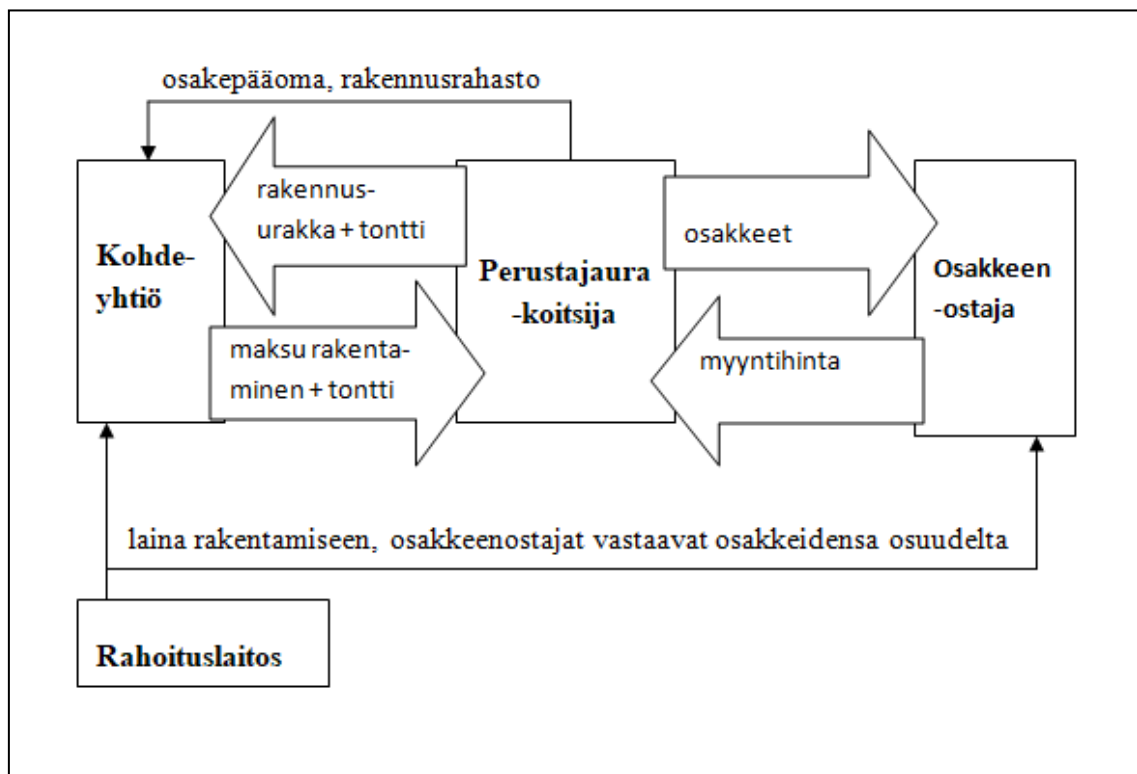
---

<sup>4</sup> yli 50% omistuksesta

rakentamisen valmistuttua luovutetaan (Lahti & Viljaranta 2013, 140). Osakkaat voivat joko maksaa ostamansa huoneiston osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden pois kaupanteon yhteydessä, eli ostaa osakkeensa velattomina, tai he voivat ottaa osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden vastattavakseen kaupanteossa ja lyhentää lainaosuuttaan kuukausittaisena pääomavastikkeena (Kuhanen ym. 2010, 185).

KILA:n (2017) perustajaurakoinnin liiketoiminnan kuvauksessa viimeisenä kohtana on huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti ostajille. Osakkeiden myynti alkaa kuitenkin pääsääntöisesti jo rakentamisaikana. Tällöin osakkeiden kauppakirjojen maksuerätaulukko määräytyy rakentamisen edistymisen mukaan ja noudattaa kohdeyhtiön kanssa tehdyn rakennusurakan etenemistä. Jos kyseessä ovat kuluttajille myytävät asunto-osakeyhtiön osakkeet, maksuerien suuruuteen vaikuttavat myös asuntokauppalain määräykset. (Lahti 2007, 21 - 22.)

Kuvio 1 kuvaa tiivistetysti perustajaurakoinnin liiketoimintaa. Perustajaurakoinnin osapuolet ovat kuvattuina laatikoissa ja nuolet osoittavat rahan sekä suoritteiden kulkua osapuolten välillä.



Kuvio 1 Perustajaurakoinnin liiketoimintakuvaus



## 2.3 Perustajaurakointi ja asuntokauppalaan vaatimukset

Asuntokauppalaki (843/1994) koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhtiöosuuksien kauppaa. Laki suojaa asunto-osakkeen ostajan oikeudellista ja taloudellista asemaa rakennusvaiheessa sekä sääntelee eräitä muita asuntojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. (Vanhala & Palviainen 2008, 8.) Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) täsmentää asuntokauppalaan vaatimuksia turva-asiakirjoista (AsKL 2:3 §). Asuntokauppalaan mukaan perustajaosakkaan on huolehdittava, että valtioneuvoston asetuksen mukaiset turva-asiakirjat luovutetaan asianmukaisesti säilytettäväksi (AsKL 2:3 §). Asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoaminen kuluttajille voi alkaa, kun turva-asiakirjojen säilyttäjä on todennut ne asianmukaisesti laadituiksi ja ottanut ne säilytettäväksi ja asianmukaiset vakuudet on asetettu (AsKL 2:4 §). Perustajaosakkaan on asuntokauppalaan mukaisesti asetettava rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus (AsKL 2:17 §) sekä vakuus perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta (AsKL 2:19 §). Vaadittuja turva-asiakirjoja uudis- ja korjausrakentamisessa ovat muun muassa yhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys, yhtiön taloussuunnitelma, tiedot vakuuksista sekä rakentamista koskeva urakkasopimus (TurvaA 1§).

Taloussuunnitelma on merkittävä rakentamisvaiheessa, sillä yhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuutta vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti (AsKL 2:8 §). Uudis- ja korjausrakentamisen taloussuunnitelmaan on merkittävä muun muassa maapohjan hankintakustannukset, yhtiön rahoitus jaoteltuna omaan ja vieraaseen pääomaan, arvio rakentamiskustannuksista, tiedot yhteisön ottamista luotoista ja niiden koroista sekä rakentamisvaiheen jälkeisen tilikauden talousarvio (TurvaA 4 §). Taloussuunnitelma on siis arvio siitä, mistä taloudellisista lähtökohdista kohdeyhtiö lähtee rakentamisen päätyttyä hoitamaan talouttaan. Taloussuunnitelma kertoo, millainen perustetun yhtiön tase tulee olemaan rakentamisen valmistuessa, eli mikä on perustetun yhtiön omaisuus ja miten se on rahoitettu. Rakennusaikaisen kirjanpidon lopuksi laadittavan kohdeyhtiön *luovutustaseen* tulee siis vastata taloussuunnitelmaa. (Lahti & Viljaranta 2013, 142 - 143.) Lisäksi asuntokauppalaan mukaan ostajien maksut rakenteilla olevasta kohteesta

voivat tapahtua vain myyjän suorituksen eli rakennustyön edistymisen mukaisesti (AsKL 4:29 §). Rakentamisen edistymistä vastaavat maksuerätaulukot sisältyvät rakennusvaiheen aikaisiin kauppakirjoihin (Lahti & Viljaranta 2013, 141). Perustajaosakkaan on avattava kauppahintojen maksulle kutakin rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. (AsKL 2:12 §.)

## 2.4 Perustajaurakoinnin tuloverotus

Verohallinto on antanut perustajaurakoinnin verotuksesta yleisohjeen *Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa*, jonka ensimmäinen versio annettiin 10.9.2008, toinen versio 16.8.2012 ja viimeisin versio 9.1.2018. Ensimmäinen versio julkaistiin sen jälkeen, kun KILA oli antanut 2006 yleisohjeen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelystä, jonka se perusti taloudelliselle näkemykselle siitä, että perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden rakentamisaikana. Verohallinto puolestaan katsoi yleisohjeessaan 10.9.2008, että verotuksen näkökulmasta rakennusliike ja kohdeyhtiö ovat erillisiä verosubjekteja, joiden verotus perustuu verosubjektien erillisverotukseen ja eri juridisten subjektien erilliseen käsittelyyn. Vaikka perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset sopimukset solmitaan niin sanotussa itsekontrahointisuhteesta, eikä kysymys siten ole riippumattomien sopimusosapuolien välisistä sopimuksista, on sopimus kuitenkin solmittu juridisesti erillisten subjektien välillä. Perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat voimassaolevien verolakien perusteella omat verotusyksikkönsä, joille molemmille vahvistetaan verotettava tulo erikseen. Perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö ovat siten erillisiä verovelvollisia ja toiminnastaan kirjanpitolain mukaan erillisesti kirjanpitovelvollisia. (Verohallinto 2008.)

Tämän entiteettiperiaatteen mukaisesti Verohallinto katsoi yleisohjeessaan (2008), että perustajaurakoitsijalle syntyy verotettavaa tuloa sekä rakennusurakan ja tontin myyniistä kohdeyhtiölle, että osakkeiden myynnistä ulkopuolisille ostajille. Nämä kaikki myynnit tuloutetaan verotuksessa erillisinä myynteinä. Kaikkien myyntien

tuloutus tapahtuu verotuksessa suoriteperiaatteen mukaisesti. Rakennusurakan osalta pääsääntönä voidaan pitää luovutuksen mukaista tuloutusta, jossa rakennusurakan luovutusajankohdaksi verotuksessa katsotaan tilaajan tekemä vastaanottotarkastus. Verovelvollinen voi myös noudattaa KPL 5:4 §:n sallimaa valmistusasteen mukaista tuloutusta, mutta tällöin valmistusasteen mukainen tuloutus koskee vain rakennusurakkaa, eikä osakkeiden myyntiastetta huomioida. Rakennusurakan tulotuksessa ei siis ole verotuksessa merkitystä sillä, onko kohdeyhtiön osakkeita vielä myymättä rakennusurakan valmistuessa. Jos perustajaurakoitsija on sisällyttänyt hankkeen katteen rakennusurakkaan, syntyy perustajaurakoitsijalle siis verotettavaa tuloa rakennusurakan luovutustilikaudelle tai valmistusasteen mukaista tuloutusta käytettäessä rakentamistilikausille valmistusasteen mukaisesti riippumatta osakkeiden myyntiasteesta. (Verohallinto 2008.)

Kohdeyhtiön osakkeiden myynnin tuloutus puolestaan tapahtuu verotuksessa osakkeiden luovutuksen mukaisesti, eli yleensä sitovan myyntisopimuksen tekohetkellä, vaikka kohteen rakentamista ei olisi vielä edes aloitettu. Verotuksessa perustajaurakoitsijan tuloksi katsotaan ainoastaan osakkeiden myyntihinta ilman huoneistokohtaista velkaosuutta. Osakkeiden hankintameno puolestaan muodostuu verotuksessa rakentamiskustannusten sijaan kohdeyhtiöön tehdyistä pääomasijoituksista, eli osakepääomasta ja rakennusrahastosijoituksista. Kohdeyhtiön osakkeet siis kuuluvat verotuksessa perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen siitä hetkestä alkaen, kun kohdeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin aina siihen hetkeen, kun osakkeiden luovutussopimus tehdään. Jos perustajaurakoitsija on sisällyttänyt hankkeen katteen rakennusurakkaan ja myy kohdeyhtiön osakkeet niin sanotusti listahinnalla, ei osakemyynnistä aiheudu osakkeiden hankintamenon vähentämisen jälkeen perustajaurakoitsijalle verotettavaa tuloa. Jos taas hankkeen kate on sisällytetty osakkeiden hintaan, syntyy perustajaurakoitsijalle verotettavaa tuloa osakemyynnistä osakkeiden luovutustilikaudelle. Tontti puolestaan kuuluu perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen hankintahetkestä aina siihen hetkeen, kun se luovutetaan kohdeyhtiölle. Tontin myynnin tuloutus tapahtuu siis luovutushetken mukaisesti, tosin jos tontti luovutetaan hankintamenoonsa, ei perustajaurakoitsijalle synny luovutuksesta verotettavaa tuloa. (Verohallinto 2008.) Verohallinto on pitänyt myös myöhemmissä yleisohjeissaan (2012, 2018) tulojen ja menojen jaksotuksen sekä varojen ja velkojen arvostuksen keskeiset periaatteet samoina.

Verottajan entiteettiperiaatteeseen ja perustuvaa kantaa on kritisoinut muun muassa Malmlund (2009), sillä perustajaurakoitsijan todelliset tulot syntyvät vasta osakkeiden myynnistä ulkopuolisille ostajille. Yleensä perustajaurakoitsijan kate kuitenkin sisältyy kohdeyhtiön kanssa sovittuun rakennusurakkaan, jolloin Verohallinnon kannan mukaan perustajaurakoitsijalle syntyy verotettavaa tuloa rakennusurakan luovutustilikaudella, vaikka kaikkia osakkeita ei välttämättä ole vielä myyty ja todelliset tulot ovat siten ulkopuolisilta ostajilta vielä saamatta. Aiheutuva veronmaksu lisää perustajaurakoitsijan negatiivista kassavirtaa ja kasvattaa rahoituskuluja. Menettely johtaa usein myös käytännössä realisoitumattoman tulon verotukseen, sillä rakennusurakkasopimuksen mukainen tulo asetetaan viimeistään urakan valmistumisvuonna kokonaisuudessaan tuloverotuksen perusteeksi siinäkin tilanteessa, ettei perustajaurakoitsija ole myynyt vielä yhtään kohdeyhtiön osakkeita. (Malmlund 2009.) Lisäksi Verohallinnon yleisohjeen ja KILA:n 2006 julkaiseman perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn yleisohjeen eroavaisuudet johtivat väliaikaiseen eroon esimerkiksi tulon jaksottamisessa ja omaisuuden arvostamisessa kirjanpidon ja verotuksen välillä (KILA 2017). Tämä puolestaan lisäsi hallinnollista taakkaa, kun tilinpäätöstä ei sellaisenaan voitu käyttää verotuksen perusteena (Malmlund 2009).

## 2.5 Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely

Tässä luvussa käydään läpi KILA:n 2006 ja 2017 antamien yleisohjeiden mukainen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely sekä verrataan eri tilinpäätöskäsittelyiden keskeisiä eroja. Kirjanpitolautakunta kuitenkin korostaa, että nämä yleisohjeet koskevat vain nimenomaisesti perustajaurakointitoimintaan liittyvien tapahtumien *esittämistapaa* tällaista toimintaa harjoittavan yhtiön tilinpäätöksessä. Yhtiön pääkirjanpitoon yleisohjeilla ei ole vaikutusta, vaan siihen tulee kirjata kaikki perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tapahtumat. Yleisohjeet koskevat lisäksi vain perustajaurakointitoimintaan liittyviä tapahtumia, eivätkä vaikuta yhtiön harjoittaman muun toiminnan kirjanpitoon ja esittämiseen tilinpäätöksessä. Perustajaurakoitsija tekee kirjanpitonsa ja tilinpäätöksensä voimassa olevan lainsäädännön perusteella ja KILA:n yleisohjeiden tavoitteena on ainoastaan perustajaurakointitoiminnan osalta parantaa

hyvää kirjanpitolitettä, yhtenäistää kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjä sekä auttaa perustajaurakointitoimintaan liittyvien kirjanpidollisten erityiskysymysten ratkaisussa. Tilinpäätöksen osalta on lisäksi huomioitavaa, että perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat konsernin, mutta koska omistus tytäryrityksessä on lyhytaikainen ja tarkoitettu yksinomaan edelleen luovutettavaksi, saadaan tytäryrityksen tilinpäätös jättää KPL 6:3.1 §:n mukaisesti yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen. (KILA 2006, 2017.)

### **2.5.1 Perustajaurakoinnin vanha tilinpäätöskäsittely eli ns. RT:n malli**

KILA:n 17.1.2006 antama yleisohje perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelystä perustuu ajatukselle perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön muodostamasta yhdestä taloudellisesta kokonaisuudesta rakentamisaikana. Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna perustajaurakoitsija saa tuloja suoritteiden luovuttamisesta ulkopuolisilta tahoilta, kun se myy kohdeyhtiön osakkeet loppukäyttäjälle. Ulkopuolisille maksettavia menoja puolestaan syntyy kohdeyhtiön rakentamiseen tarvittavista tuotannontekijöistä, kuten tontista, rakennusmateriaaleista ja työntekijöiden palkoista. Sen sijaan perustajaurakoitsijan ja sen vaikutuspiiriin kuuluvan kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat, kuten tontin siirto kohdeyhtiölle, pääomasijoitukset kohdeyhtiöön ja rakennusurakan myynti kohdeyhtiölle, ovat perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia, ja perustajaurakoitsijan sekä kohdeyhtiön muodostaman taloudellisen kokonaisuuden sisäisiä tapahtumia. (KILA 2006.)

Tilinpäätöksessä perustajaurakoitsijan liikevaihtoon luetaan siis ainoastaan osakkeiden velattomat myyntihinnat. Tuloja ovat sekä ostajan osakekaupan yhteydessä osakkeistaan maksama kauppahinta, että kaupan johdosta ostajan vastattavaksi siirtyvä huoneistokohtainen osuus kohdeyhtiön rakentamisaikana nostamasta lainasta. Osakkeenostajien vastattavaksi siirtyvät huoneistokohtaiset velkaosuudet vastaavat kohdeyhtiön tilaaman rakennushankkeen sitä osuutta, joka on rahoitettu ulkopuolisella rahoituksella eli yleensä kohdeyhtiön nostamalla rahalaitoslainalla. Tilinpäätöksessä perustajaurakoitsijan liikevaihtoon ei siis lueta rakennusurakan ja tontin myyntiä kohdeyhtiölle. Perustajaurakoitsijan todellisia menoja puolestaan ovat korvaukset tuotannontekijöistä ulkopuolisille, joten ainoastaan ne esitetään tulolaskelmassa kuluna. Tilinpäätöksessä ei siis esitetä kuluna kohdeyhtiöön tehtyjä pääomasijoituksia.

Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi tilinpäätöksessä esitetään ainoastaan liiketoimista ulkopuolisten tahojen kanssa syntyneet tuotot ja kulut, ja perustajaurakotisijan ja kohdeyhtiön väliset tuotot ja kulut vähennetään toisistaan eli netotetaan keskenään. Tämä liikevaihdon ja kulujen esittämistapa ei kuitenkaan poista velvollisuutta kirjata näitä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisiä liiketapahtumia kirjanpitovelvollisten pääkirjanpidossa. Kyse on ainoastaan taloudellisen informaation esittämisestä tilinpäätöksessä niin, että se antaa paremman kuvan perustajaurakointitoiminnan laajuudesta ja kannattavuudesta sekä perustajaurakoitsijan taloudellisesta asemasta. (KILA 2006.)

Kirjanpitovelvollisen noudattaessa KPL 5:1 §:n pääsääntöä tulojen ja menojen jaksottamisesta eli hyödykkeen luovutukseen perustuvaa tuloutusta, myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat tuloutetaan rakentamisvaiheen päätyttyä, kun rakennusurakka luovutetaan kohdeyhtiölle. Ennen luovutusta osakemyyntien perusteella saadut suoritukset merkitään taseeseen vieraaseen pääomaan, luonteensa mukaan mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan. Ennen rakentamispalvelun luovuttamista rakentamisesta syntyneet menot sekä tontin hankintameno puolestaan merkitään taseen keskeneräiseen tuotantoon. Kohteen luovutuksen jälkeen kirjataan kuluksi valmistuneeseen rakentamishankkeeseen kohdistuneet tilikauden rakentamismenot sekä aiemmilla tilikausilla taseeseen merkitty keskeneräinen tuotanto. Tällöin siis tuloutetaan valmistunut rakentaminen siltä osin kuin se on myyty ulkopuoliselle ostajalle. Myymättömien osakkeiden osalta tuloutus tapahtuu vasta, kun osakkeet myydään ja niiden osalta on kyse ollut varastoon rakentamisesta. Kun rakentamispalvelu on luovutettu kohdeyhtiölle, tulee myymättä olevat kohdeyhtiön osakkeet arvostaa taseen vaihto-omaisuusosakkeissa enintään siihen arvoon, joka vastaa myymättä olevien osakkeiden osuutta kohteen rakentamismenoista. Rakentamismenoihin luetaan rakentamisesta ja tontin hankinnasta perustajaurakoitsijalle syntyneet kokonaismenot. (KILA 2006; Lahti 2007, 18.)

Kirjanpitovelvollinen voi myös noudattaa perustajaurakoinnissa KPL 5:4 §:n sallimaa valmistusasteen mukaista tuloutusta. Tällöin projektin erilliskatteen tulee olla luotettavasti ennakoitavissa ja kirjanpitovelvollisen tulee noudattaa samaa tuloutusperustetta kaikissa pitkän valmistusajan vaativissa suoritteissa. Valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa tulot kirjataan tuotoksi hankkeen *kokonaisvalmistusasteen*

mukaan eli kohteen rakentamisen valmistusasteen lisäksi otetaan huomioon myös osakkeiden myyntiaste. Kokonaisvalmistusaste saadaan kertomalla rakentamisen valmistusaste osakkeiden myyntiasteella. Osakkeiden myyntiasteella tarkoitetaan myytyjen osakkeiden velattomien hintojen osuutta kohdeyhtiön kaikkien myytävissä olevien osakkeiden arvioidusta velattomasta kokonaismyyntihinnasta. Rakentamisesta siis tuloutetaan se osa, joka on valmistunut ja myyty ulkopuoliselle ostajalle. Rakentamisen valmistusastetta määriteltäessä ei oteta huomioon tontin osuutta kustannuksista. Osakkeiden velattomista myyntihinnoista merkitään tuloslaskelmaan tilikauden tuotoksi se määrä, joka vastaa hankkeen kokonaisvalmistusastetta. Rakentamismenoista puolestaan merkitään tilikauden kuluksi tuloslaskelmaan myytyihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakennushankkeen valmistusastetta vastaavista tuotanto- ja hankintamenoista. Rakentamismenoihin luetaan myös tontin hankintameno. Kertyneet, vielä myymättä oleviin asuntoihin kohdistuvat ja siten tulevaan toimintaan liittyvät, rakentamiskustannukset kirjataan taseen keskeneräiseen tuotantoon. Kohteen luovutuksen jälkeen myymättä olevat osakkeet kirjataan taseen vaihto-omaisuusosakkeisiin rakentamismenojen arvosta. (KILA 2006; Lahti 2007, 16 -17.)

Kohdeyhtiön ja rakennusliikkeen keskinäisiin, juridisen perusteen mukaisiin liiketapahtumiin liittyen perustajaurakoitsijalle syntyy saatavia ja velkoja kohdeyhtiön kanssa. Perustajaurakoitsija tekee pääomasijoituksia kohdeyhtiöön ja tämä puolestaan lainaa varat takaisin perustajaurakoitsijalle väliaikaisesti niiltä osin kuin niitä ei tarvita rakennusurakan ja tonttihaninnan rahoittamiseksi. Perustajaurakoitsija taas laskuttaa kohdeyhtiötä rakennusurakasta ja tontista. Näistä liiketapahtumista syntyy yhtenäisen taloudellisen kokonaisuuden muodostaville perustajaurakoitsijalle ja kohdeyhtiölle keskinäisiä saamisja velkoja. KILA katsoo, että oikean ja riittävän kuvan antamiseksi perustajaurakoitsijan tulee tilinpäätöksessä netottaa nämä kohdeyhtiöltä olevat saatavat ja velat eli vähentää ne toisistaan. Kirjanpitolautakunta katsoo, että perustajaurakoitsijan taseeseen merkitään perustajaurakoinnin osalta ainoastaan ne varat ja velat, jotka vastaavat tuloslaskelmassa liikevaihtona ja rakennussuoritteiden hankintakuluina esitettäviä eriä. Perustajaurakoitsijan todelliset varat siis muodostuvat keskeneräisen tuotannon arvosta ja myytyjen osakkeiden vielä kertymättömistä myyntisaatavista, jotka esitetään taseessa. Velkoja puolestaan voi olla ulkopuoliselle rakentamiseen liittyvien tuotantotehtäjäiden hankinnasta esimerkiksi ostovelkoina. Velkoina näkyvät myös mahdolliset myydyistä osakkeista saadut ennakkomaksut, joita ei ole vielä tuloutettu.

Lisäksi perustajaurakoitsijan taseeseen merkitään myymättä oleviin osakkeisiin kohdistuva osuus kohdeyhtiön nostamasta velasta. Tämä velkaosuus merkitään perustajaurakoitsijan taseessa vastaavaan erään kuin kohdeyhtiön taseessa, esimerkiksi vieras pääoma - lainat rahoituslaitoksilta. Kirjanpitolautakunta pitää velkaosuuden näyttämistä taseessa tarpeellisenä oikean ja riittävän kuvan antamiseksi, koska myymättömien osakkeiden osalta perustajaurakoitsija käytännössä vastaa velasta. (KILA 2006.) Liitteessä 1 esitellään perustajaurakoinnin malliprojekti, jonka avulla käydään läpi perustajaurakoinnin eri tilinpäätöskäsittelyiden vaihtoehtojen kirjausesimerkit liitteissä 2 ja 3. Liitteessä 2 käydään läpi malliprojektin kirjausesimerkit KILA:n vanhan perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn yleisohjeen mukaisesti luovutuksen mukaan tuloutettuna sekä valmistusasteen mukaista tuloutusta käyttäen.

Liitetietoina perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa KPA 2:2.1 §:n 1 kohdan tilinpäätöksen laatimista koskevin liitetietoina tilinpäätöksen laadinnassa noudatettavat arvostus- ja jaksotusperiaatteet perustajaurakointikohteisiin liittyen myyntitulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottamisessa sekä niiden perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostamisessa. KPA 2:3.1 §:n 1 kohdan mukaisena liikevaihtoa kuvaavana liitetietona tulee lisäksi selvittää miten rakennussuoritteen tuottamisesta ja sen kohdeyhtiölle luovuttamisesta saadut urakkasopimuksen mukaiset suoritukset ja niitä vastaavat saatavat on käsitelty tilinpäätöksessä. Kirjanpitovelvollisen, jonka tulee KPL 3:1.3 §:n mukaan liittää tilinpäätökseensä toimintakertomus, on toimintakertomuksessaan arvioitava toiminnan laatuun ja rakenteeseen nähden kirjanpitovelvollisen taloudellista asemaa ja tulosta. Tarvittaessa arviossa on esitettävä täydentävää tietoa ja lisäselvityksiä tilinpäätöksessä esitetyistä luvuista. Perustajaurakoitsijan on muiden toimintakertomuksen tietovaatimusten ohella annettava lisäselvitystä sekä perustajaurakointikohteisiin liittyvien tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa ja kohdeyhtiön kanssa solmittujen urakkasopimusten merkityksestä tuloksen muodostumiseen että toimintaan liittyvien kohdeyhtiöihin kohdistuvien saatavien ja velkojen esittämisestä taseessa ja näiden vaikutuksesta kirjanpitovelvollisen taloudelliseen asemaan. (KILA 2006.)



### 2.5.2 Perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely

KILA antoi 5.6.2017 uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä, jota sovelletaan 1.7.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kirjanpitovelvollinen voi soveltaa ohjetta myös 1.7.2017 kuluvan tilikauden kirjanpitoon ja tilinpäätökseen. Yleisohjeessa annetaan lisäksi 1.7.2017 alkaen kolmen seuraavan vuoden aikana päättyvillä tilikausilla mahdollisuus soveltaa 2006 vuoden yleisohjetta. KILA pitää hyvän kirjanpitotavan mukaisena myös IFRS-standardien noudattamista perustajaurakoinnin käsittelemiseksi erillistilinpäätöksessä esimerkiksi silloin jos kirjanpitovelvollinen kuuluu konserniin, joka laatii konsernitalinpäätöksensä IFRS- perusteisesti. Yleisohjeessaan KILA pitää kiinni aiemmasta näkemyksestään, että taloudellisesta näkökulmasta perustajaurakoitsijan tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ulkopuoliselle ja menot vastaavasti tontti- ja rakentamiskustannuksista. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset liiketoimet puolestaan ovat perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia. Perustajaurakoinnin liiketoiminnankuvaus pysyi myös samansisältöisenä. KILA on kuitenkin uudessa yleisohjeessaan siirtynyt soveltamaan tilinpäätöskäsittelyssä verottajan näkemyksen mukaista entiteettiperiaatetta. Sen mukaan myös perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tulot ja menot esitetään tilinpäätöksessä suoriteperiaatteen mukaisesti, jotta käsittely vastaa verottajan käytäntöä. Tämä johtaa lähtökohtaisesti yhdenmukaisuuteen kirjanpidollisessa tilinpäätöksessä sekä elinkeinoverotuksessa tulojen ja menojen osalta sekä varoja arvostettaessa. Näin kirjanpidon ja verotuksen välille ei synny väliaikaisia jakotuseroja ja varojen arvostamisperiaatteet ovat yhtenevät. Samalla toteutuu myös KPL 2:6 §:n vaatimus kirjausketjun aukottomuudesta (audit trail) pääkirjanpidon, tilinpäätöksen ja tuloveroilmoituksen välillä. (KILA 2017.)

KILA:n uudessa yleisohjeessa käsitellään vain perustajaurakoinnin suoriteperiaatteen mukaista tilinpäätöskäsittelyä, joka mainitaan tilinpäätöskäsittelyn *pääsääntönä* (KILA 2017). Uudessa yleisohjeessa ei siis oteta lainkaan kantaa kirjanpitolain 5:4 §:n sallimaan osatuloutusmenettelyyn. Sen käyttöä ei siis sallita tai kiellä, vaan harkinta jää kirjanpitovelvolliselle itselleen. Koska kysymys mahdollisuudesta osatuloutuksen soveltamiseen jäi uudessa yleisohjeessa avoimeksi, KILA julkaisi 23.5.2018 lausunnon 1985/2018 Valmistusasteen mukaisen tuloutusmenettelyn käyttämisestä perustajaurakoinnissa. Sen mukaan siirtymäajan jälkeen mahdollisia tuloutustapoja ovat

vanhan yleisohjeen mukainen kokonaisvalmistusasteeseen perustuva osatuloutus, uuden yleisohjeen mukainen luovutuksen mukainen tuloutus sekä uuden yleisohjeen mukainen osakemyynnin ja tonttimyynnin luovutuksen mukainen tuloutus ja rakennusurakan osatuloutus. Osatuloutettaessa rakennusurakkaa uuden yleisohjeen mukaisesti osatuloutus tapahtuu KILA:n 2008 antaman yleisohjeen (Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmisasteen perusteella) mukaan, eli siinä ei huomioida osakkeiden myyntiasteetta vaan ainoastaan rakentamisen valmistusaste. (KILA 1985/2018, Taloushallintoliitto.) Uuden yleisohjeen luovutuksen mukainen tuloutus ja rakennusurakan osatuloutus vastaavat molemmat verottajan perustajaurakoinnin verotuksesta antaman ohjeen mukaista käsittelyä.

Uuden yleisohjeen mukaan perustajaurakoitsijan liikevaihtoon merkitään tulot tontin ja rakennusurakan myynnistä kohdeyhtiölle, sekä tulot osakkeiden myynnistä asiakkaille. Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa rakennusurakka tuloutetaan, kun se luovutetaan tilaajalle vastaanottotarkastuksen jälkeen. Valmisasteen mukaisessa tuloutuksessa rakennusurakkaa tuloutetaan sen valmistusasteen mukaisesti. Osakkeiden myyntiasteella ei ole vaikutusta rakennusurakan tuloutukseen. Tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun tontti luovutetaan kohdeyhtiölle. Tontin myynti kohdeyhtiölle tuloutetaan, kun tontti luovutetaan. Luovutushetki on se ajankohta, kun kohdeyhtiön perustamisen jälkeen urakka- tai muun rakennussopimuksen perusteella aloitetaan työt yhtiön lukuun tai muut seikat, esimerkiksi myyntisopimus, osoittavat tontin tulleen muutoin kohdeyhtiölle luovutetuksi. Osakkeiden myynnin osalta myyntihinta tuloutuu kokonaisuudessaan perustajaurakoitsijalle, kun osakkeiden sitova myyntisopimus tehdään. Kirjanpitolain 3:3.1 §:n suoriteperiaatteen mukaisesti osakkeiden luovutuksen ajankohdaksi katsotaan sitovan myyntisopimuksen tekemishetki. Perustajaurakoitsija usein myy tai sitoutuu myymään kohdeyhtiön osakkeita jo rakentamisaikana, mutta lähtökohtaisesti sopimuksessa mahdollisesti oleville lykkääville ehdoille ei anneta merkitystä, vaan sopimuksen tekohetki on osakkeiden luovutushetki. Osakkeiden myynnissä liikevaihtoon merkitään osakkeiden myyntihinta eli kauppahinta rakennusliikkeen kanssa ilman huoneistokohtaista osuutta taloyhtiön velasta. (KILA 2017; 1985/2018.) Koska rakennusurakka ja osakemyynti tuloutuvat useimmiten eri aikaan, kannattaa perustajaurakoitsijan miettiä hankkeen katteen sijoittamista. Perustajaurakoitsija voi

sisällyttää hankkeen katteen rakennusurakkaan tai osakemyyntiin ja riippuen siitä, kumpaan kate on sisällytetty, muuttuu myös katteen tuloutumisen ajankohta.

Perustajaurakoitsijan liikevaihto siis kasvaa uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, koska liikevaihtoon kirjataan osakemyynnin lisäksi myös tontin ja rakennusurakan myynti kohdeyhtiölle. Toisaalta osakkeiden myynti kirjataan vanhasta tilinpäätöskäytännöstä poiketen velattoman hinnan sijaan myyntihintaan ilman velkaosuutta, joten tämä hieman pienentää liikevaihdon kasvua uudessa tilinpäätöskäytännössä. Koska tuottoja tulee lisää, on johdonmukaista, että myös niihin kohdistuvia kuluja tulee lisää tuloslaskelmaan. Rakentamismenojen lisäksi kuluina tuloslaskelmaan tulee myös tontin hankintameno sekä menot osakemerkinnästä eli osakkeiden merkintähinta ja mahdolliset rakennusrahastosijoitukset. Jos rakennusurakkaa ei ole vielä luovutettu, rakentamismenot aktivoidaan taseeseen keskeneräiseen tuotantoon ja jos osakkeita on myymättä, merkitään myymättömät osakkeet taseen vaihto-omaisuusosakkeisiin. Tilikauden kuluja oikaistaan vaihto-omaisuuden ja keskeneräisen tuotannon kasvun verran. (Taloushallintoliitto.)

Perustajaurakoitsijan perustajaosakkaana merkitsemät kohdeyhtiön osakkeet ovat rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta siitä hetkestä lähtien, kun kohdeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin aina siihen hetkeen asti, kun niiden myyntisopimus tehdään. Osakkeiden hankintamenoksi katsotaan kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä, joiden suoritusvelvollisuus on syntynyt. Osakkeiden hankintamenon muodostavat siis tehdyt pääomasijoitukset, eivätkä kohdeyhtiön rakentamisesta syntyneet rakentamismenot. Vaikka perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen kuuluvien myymättömien kohdeyhtiön osakkeiden osuus rakentamismenoista olisi pienempi kuin niihin kohdistuvat pääomasijoitukset, hankintamenoksi katsotaan silti KILA:n lausunnon (1977/2017) mukaan lähtökohtaisesti pääomasijoitusten määrä. Osakkeiden osalta tulee kuitenkin arvioida kohdistuuko osakkeisiin mahdollisesti vaatimus arvonalennuksen tekemisestä. Jos osakkeiden todennäköinen luovutushinta alittaa niiden kirjanpitoarvon, tulee osakkeiden arvonalennus kirjata tilikauden kuluksi KPL 5:6.1 §:n mukaan. (KILA 1977/2017.)

KILA:n aiemmasta yleisohjeesta poiketen kohdeyhtiölle nostettua lainaa ei merkitä enää myymättömien osakkeiden osalta perustajaurakoitsijan taseeseen eli kohdeyhtiölle nostettu laina ei näy enää millään tavalla perustajaurakoitsijan taseessa. Vaikka KPL 3:3.1 § yleiset tilinpäätösperiaatteet sisältävät netottamiskiellon, on erien yhdisteleminen säännöksen mukaan sallittua, jos se on tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. KILA:n uuden yleisohjeen mukaan perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön keskinäiset saatavat ja velat vähennetään toisistaan eli netotetaan tilinpäätöksessä. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisiä tuottoja ja kuluja ei enää netoteta, koska uudessa tilinpäätöskäsittelyssä tontin ja rakennusurakan myynti käsitellään tuottoina ja niihin liittyvät menot kuluina tuloslaskelmassa. Liitteessä 3 käydään läpi sama perustajaurakointihanke kuin perustajaurakoinnin vanhan tilinpäätöskäsittelyn kirjausesimerkeissä uuden tilinpäätöskäsittelyn mukaisilla kirjauksilla, jotta tilinpäätöskäsittelyiden erot tulevat selkeämmin havainnollistettua.

Liitetiedoissa perustajaurakointia harjoittavan pien- ja mikroyrityksen tulee ilmoittaa PMA 3 luvussa edellytetyt tiedot. Niihin kuuluu selostus tilinpäätöstä laadittaessa noudatetuista arvostusta ja jaksotusta koskevista periaatteista ja menetelmistä. Pien- ja mikroyrityksen on siis kerrottava, millä tavalla se menettelee perustajaurakoinnista kertyvien tulojen kirjaamisessa tuotoksi ja varojen arvostamisessa. Velvoite antaa tieto arvostus- ja jaksotusvalinnoista koskee siis myös mikroyrityksiä. Lisäksi perustajaurakoinnissa tulevat kuvattavaksi liiketoimet intressitahojen kanssa eli käytännössä kohdeyhtiön kanssa. Pienyritystä suuremman perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa KPA 2:2.1 §:n nojalla tilinpäätöksen laadinnassa noudattamansa arvostus- ja jaksotusperiaatteet perustajaurakointikohteisiin liittyvien myyntitulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottamisessa sekä niiden perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostamisessa. Lisäksi KILA suosittaa, että KPL 3:2.2 §:n tarkoittamana oikean ja riittävän kuvan varmistavana tilannekohtaisena liitetietona selvitetään, miten rakennussuoritteen tuottamisesta ja sen kohdeyhtiölle luovuttamisesta saadut urakkasopimuksen mukaiset suoritukset ja niitä vastaavat saatavat on käsitelty tilinpäätöksessä. Oikean ja riittävän kuvan varmistamiseksi on siis erityisen tärkeää kuvata liitetiedoissa perustajaurakoinnin käsittelyssä noudatettu menettely, sillä uuden tilinpäätöskäsittelyn siirtymäajan aikana on mahdollista käyttää neljää erilaista tilinpäätöskäsittelyn tapaa ja siirtymäajan jälkeenkin mahdollisia tilinpäätöskäsittelyn tapoja on kolme. Perustajaurakoitsijan, jonka tulee KPL 3:1.3 §:n nojalla liittää

tilinpäätökseensä toimintakertomus, on lisäksi esitettävä toimintakertomuksessa lisäselvitystä perustajaurakointikohteisiin liittyvien tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa sekä kohdeyhtiön kanssa solmittujen urakkasopimusten merkityksestä tuloksen muodostumiseen. Lisäksi selvitystä on esitettävä toimintaan liittyvien kohdeyhtiöihin kohdistuvien saatavien ja velkojen esittämisestä perustajaurakoitsijan taseessa ja näiden vaikutuksesta taloudelliseen asemaan. (KILA 2017, Taloushallintoliitto.)

### 2.5.3 Perustajaurakoinnin eri tilinpäätöskäsittelyiden keskeiset erot

Taulukko 1 Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyjen keskeiset erot

	<b>Vanha osatuloutus</b>	<b>Vanha luovutuksen mukaan</b>	<b>Uusi luovutuksen mukaan / rakennusurakan osatuloutus</b>
<b>Liikevaihtoon</b>	Osakemyynti velattomaan hintaan	Osakemyynti velattomaan hintaan	Tontin ja rakennusurakan myynti, osakemyynti myyntihintaan
<b>Tuloutus</b>	Rakennusurakan etenemisen mukaan kokonaisvalmistusasteella (valmistusaste x myyntiaste)	Rakennusurakan luovutuksen mukaan	Osakkeet myyntihetkellä, tontti myyntihetkellä, rakennusurakka luovutushetkellä / valmistusasteen mukaan
<b>Varaston arvo / osto</b>	Rakennuskustannukset	Rakennuskustannukset	Rakennuskustannukset + pääomasijoitukset osakkeista
<b>Kohdeyhtiön velka</b>	Urakoitsijalla myymättömien osakkeiden osalta	Urakoitsijalla myymättömien osakkeiden osalta	Ei urakoitsijan taseessa
<b>Netotus</b>	Tuotot, kulut, saamiset ja velat	Tuotot, kulut, saamiset ja velat	Saamiset ja velat
<b>Osakkeiden arvostus taseessa</b>	Rakentamiskustannukset	Rakentamiskustannukset	Pääomasijoitukset

Taulukkoon 1 on koottu perustajaurakoinnin eri tilinpäätöskäsittelyiden keskeiset erot teoriaosuuden pohjalta. Liitteessä 1 esitellään perustajaurakoinnin malliprojekti, jonka tilinpäätöskäsittely vanhan yleisohjeen pohjalta valmistusasteen ja luovutuksen mukaan käydään kirjausesimerkein läpi liitteessä 2. Liitteessä 3 esitetään sama malliprojekti kirjausesimerkein uuden tilinpäätöskäsittelyn mukaisesti niin, että osakemyynti, tonttimyynti ja rakennusurakka tuloutetaan luovutuksen mukaan sekä niin, että rakennusurakka tuloutetaan valmistusasteen mukaan. Taulukossa 2 verrataan malliprojektin liikevaihtoa, tulosta, keskeneräisen tuotannon ja vaihto-omaisuusosakkeiden arvoa, taseen loppusummaa ja luotollisen pankkitilin saldoa sekä lainoja rahoituslaitoksilta eri tilikausien ja eri tilinpäätöskäsittelyiden välillä. Eri tilinpäätöskäsittelyiden tilikausittaiset kirjaukset sekä tuloslaskelmat ja taseet ovat liitteissä 2 ja 3, ja tähän koontiin on ainoastaan nostettu tilinpäätöskäsittelyiden erojen tarkastelun kannalta keskeisiä lukuja erojen vertailun helpottamiseksi.

Kuten taulukosta 2 nähdään, malliprojektin kokonaiskate pysyy muuttumattomana tilinpäätöskäsittelytavasta riippumatta eli on aina 200 000 €. Tuloutustavasta riippumatta liikevaihto on 2 000 000 euroa koko projektista vanhan tilinpäätöskäsittelyn mukaisesti, jolloin liikevaihtoon luetaan vain osakkeiden velattomat myyntihinnat. Valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa liikevaihto ja kate jakautuvat myytyjen osakkeiden osalta tasaisemmin rakentamistilikausien kesken, kun taas luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa liikevaihto ja kate tuloutuvat myytyjen osakkeiden osalta rakennusurakan luovutustilikaudella. Luovutuksen mukaisen tuloutuksen käyttö myös kasvattaa keskeneräisen tuotannon arvoa taseessa verrattuna valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen.

Uuden tilinpäätöskäytännön mukaan liikevaihto kasvaa 1,8 kertaiseksi, 3 600 000 euroon, koska liikevaihtoon luetaan myös tontin ja rakennusurakan myynti kohdeyhtiölle. Liikevaihto ei kuitenkaan kasva kaksinkertaiseksi, koska osakkeiden myynti kirjataan liikevaihtoon velattoman myyntihinnan sijaan myyntihintaan ilman velkaosuutta. Liikevaihdon kasvu kuitenkin huonontaa tunnuslukuja, jotka lasketaan suhteuttamalla tilikauden tulos liikevaihtoon. Esimerkiksi vanhan tilinpäätöskäsittelyn mukaan koko projektin liikevoittoprosentti on 10 %:a tuloutustavasta riippumatta, mutta uuden tilinpäätöskäsittelyn myötä vain 6 %:a. Käytettäessä rakennusurakan osatuloutusmahdollisuutta rakennusurakan liikevaihto ja kate jakautuvat tasaisemmin

eri tilikausien välillä, eikä tase keskeneräisestä tuotannosta niin paljon kuin luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa.

Malliprojektin eri tuloutustapojen vertailussa huomataan myös, että tuloutustavasta riippumatta projektin rahallinen vaikutus kassaan on aina samanlainen samoilla tilikausilla ja projektin kate 200 000 euroa tulee kassaan konkreettisesti vasta viimeisellä tilikaudella, kun kaikki osakkeet on myyty, vaikka kate olisi tuloslaskelmassa tuloutettu jo aiemmilla tilikausilla. Ensimmäisen tilikauden kassavirta on 700 000 euroa negatiivinen ja toisen tilikauden kassavirta on 200 000 euroa negatiivinen. Rakentamisvaiheen negatiivinen kassavirta on tyypillistä perustajaurakointihankkeissa, joissa rakentaminen etenee nopeammin kuin osakkeiden myynti ja vaikka osakkeista myytäisiin rakentamisen aikana suurin osa, on osakkeiden myyntihinnan maksuerät yleensä sidottu rakentamisen etenemiseen, jolloin perustajaurakoitsijalle joka tapauksessa kertyy rakentamisen aikana rakentamiskuluja enemmän kuin tuottoja osakkeiden myynnistä. Malliprojektin tilinpäätöskäsittelyiden vertailusta havaitaan myös, että perustajaurakoinnin vanhan yleisohjeen mukaisessa tilinpäätöskäsittelyssä kohdeyhtiölle nostettu laina näkyy taseessa myymättömien osakkeiden osalta, mutta perustajaurakoinnin uuden yleisohjeen mukaisessa tilinpäätöskäytännössä sitä ei merkitä taseeseen, mikä parantaa perustajaurakoitsijan taseesta laskettavaa oman ja vieraan pääoman suhdetta. Toisaalta uusi tilinpäätöskäsittely kasvattaa perustajaurakoitsijan taseen loppusummaa, koska taseeseen merkitään paitsi keskeneräisen rakennustyön kustannukset niin myös kohdeyhtiön osakkeet siitä lähtien kun kohdeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin. Kohdeyhtiön osakkeet arvostetaan vanhassa tilinpäätöskäytännössä niihin kohdistuviin rakentamismenoihin ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä puolestaan niihin kohdistuviin pääomasijoituksiin, mikä aiheuttaa uuden ja vanhan tilinpäätöskäsittelyn välille eron kohdeyhtiön osakkeiden arvostukseen. Malliprojektin osalta kohdeyhtiön osakkeiden arvo pienenee uudessa tilinpäätöskäsittelyssä arvosta 450 000 euroa / osake arvoon 400 000 / osake, koska rakentamiskustannuksista osa on rahoitettu kohdeyhtiölle nostetulla rahalaitoslainalla, joka ei näy kohdeyhtiöön tehdyissä osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksissa eikä näin ollen myöskään kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenossa. Kaikissa tilinpäätöskäsittelyn vaihtoehdoissa perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön keskinäiset saatavat ja velat netotetaan tilinpäätöksessä, joten niiden osalta tilinpäätöskäsittelyssä ei ole eroa.

Taulukko 2 Malliprojektin vertailu tilikausittain eri tilinpäätöskäsittelyillä (luvut tuhansia euroja)

<b>Vanha luovutuksen mukaan</b>				<b>Yhteensä</b>
Tilikausi	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Liikevaihto	0	1 500	500	2 000
Tulos	0	150	50	200
Keskeneräinen tuotanto	1 100	0	0	
Vaihto-omaisuus os.	0	450	0	
Taseen loppusumma	1 500	450	200	
Pankkitili	-700	-200	200	
Lainat rahoituslaitoksilta	300	100	0	
Liikevoittoprosentti				10 %
<b>Vanha osatuloutus</b>				
Tilikausi	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Liikevaihto	500	1 000	500	2 000
Tulos	50	100	50	200
Keskeneräinen tuotanto	650	0	0	
Vaihto-omaisuus os.	0	450	0	
Taseen loppusumma	1 050	450	200	
Pankkitili	-700	-200	200	
Lainat rahoituslaitoksilta	300	100	0	
Liikevoittoprosentti				10 %
<b>Uusi luovutuksen mukaan</b>				
Tilikausi	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Liikevaihto	1 200	2 000	400	3 600
Tulos	0	200	0	200
Keskeneräinen tuotanto	700	0	0	
Vaihto-omaisuus os.	800	400	0	
Taseen loppusumma	2 300	400	200	
Pankkitili	-700	-200	200	
Lainat rahoituslaitoksilta	0	0	0	
Liikevoittoprosentti				6 %
<b>Uusi rakennusurakan osatuloutus</b>				
Tilikausi	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Liikevaihto	2 000	1 200	400	3 600
Tulos	100	100	0	200
Keskeneräinen tuotanto	0	0	0	
Vaihto-omaisuus os.	800	400	400	
Taseen loppusumma	1 600	400	200	
Pankkitili	-700	-200	200	
Lainat rahoituslaitoksilta	0	0	0	
Liikevoittoprosentti				6 %



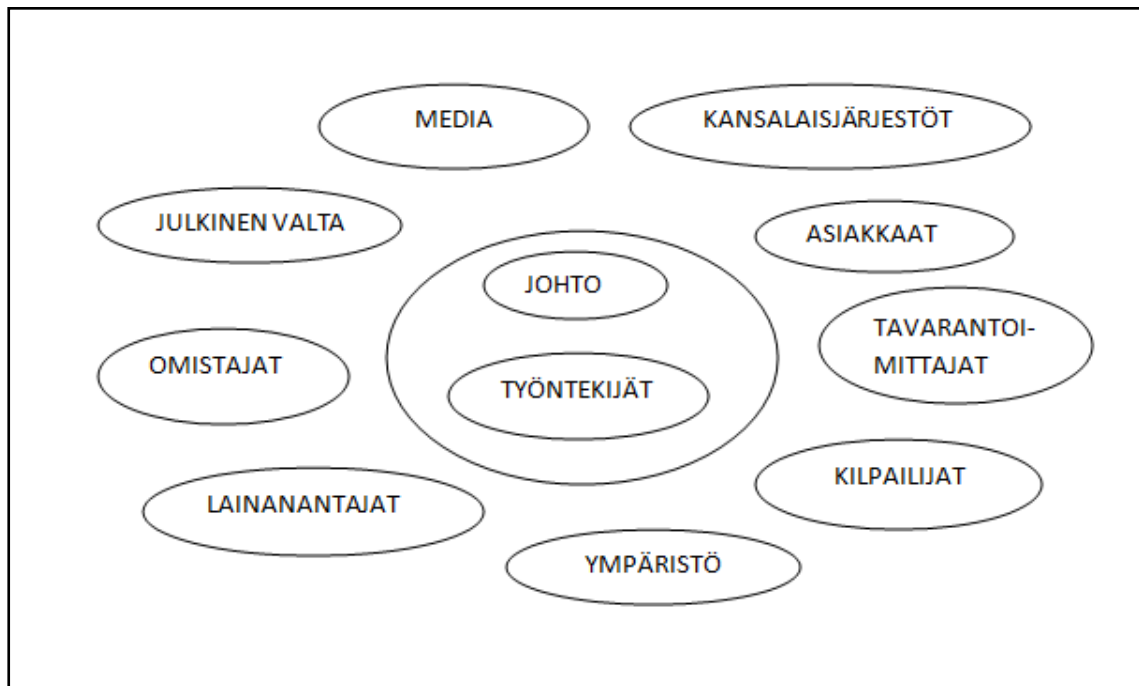
### 3 TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

#### 3.1 Tilinpäätösinformaatiota hyödyntävät sidosryhmät

Yrityksen tulosta ja taloudellista tilaa koskevan raportoinnin päätarkoitus on tarjota osakkeenomistajille ja muille sidosryhmille tarpeellinen määrä informaatiota omaa päätöksentekoaan ja johtopäätöksiään varten (Määttä 2000, 35). Tilinpäätösratkaisujen tekeminen ja tilinpäätöskaavat on vahvistettu lainsäädännössä, mikä mahdollistaa monien sovellusten rakentamisen tilinpäätöksen varaan. Tilinpäätökseen perustuu muun muassa yrityksen luottokelpoisuuden analysoiminen, monet sijoitusanalyysit, asiakas- ja toimittaja-analyysit ynnä muu sellainen taloudellisen tiedon hankkiminen yrityksistä ja muista talousyksiköistä. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 10.) Tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta saatavaa informaatiota käytetään siis hyväksi monissa päätöksentekotilanteissa. Tilinpäätöstä ei kuitenkaan ole säädetty laadittavaksi mitään tiettyä yksittäistä hyväksikäyttötehtävää ajatellen. Sääntelyn tavoitteena on ollut oikean ja riittävän kuvan varmistaminen kirjanpitovelvollisen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta monenlaisia, lainsäädännössä erikseen määrittelemättömiä, hyväksikäyttötehtäviä ajatellen. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 183.)

Yrityksen sidosryhmä voidaan määritellä miksi tahansa yksilöksi tai ryhmäksi, joka vaikuttaa yritykseen ja sen prosesseihin, toimintoihin ja toimintaan, tai joihin yritys ja sen toiminta vaikuttaa (Carroll & Näsi 1997, 46). Lisäksi sidosryhmiä voidaan kuvailla yrityksen toimintaan vaikuttavina osapuolina, jotka antavat yritykselle tietyn panoksen ja toisaalta edellyttävät siitä vastiketta (Ihantola & Leppänen 2018, 11). Sidosryhmiä ovat siis ne ryhmät ja yksilöt, joilla on jonkinlainen panos organisaatiossa. Ne eivät kuitenkaan ole toimeettomia sivustaseuraajia, vaan sidosryhmillä on oikeutettu kiinnostus siitä, mitä yritys tekee ja kuinka se saavuttaa tavoitteensa. Tämä kiinnostus tai panos voi olla yhtä hyvin niin lailliseen kuin moraaliseenkin oikeuteen perustuva. Lailliset panokset ja niihin liittyvät vaatimukset perustuvat maassa voimassa olevaan lainsäädäntöön. Moraaliset vaatimukset puolestaan ovat oikeutettuja perustuen johonkin eettiseen tai moraaliseen vaatimukseen organisaatiota kohtaan. (Carroll & Näsi 1997, 46.) Nämä yrityksen erilaiset sidosryhmät voidaan nähdä ulkoisina ja sisäisinä

sidosryhminä. Sisäisiä sidosryhmiä ovat muun muassa työntekijät, omistajat ja johtajat. (Carroll & Näsi 1997, 46.) Yritysmuoto ja yrityksen koko tosin vaikuttavat siihen, voidaanko omistajia pitää yrityksen sisäisenä sidosryhmänä. Esimerkiksi suurissa osakeyhtiöissä omistajat ovat yleensä yrityksen ulkoinen sidosryhmä. (Ihantola & Leppänen 2018, 11.) Ulkoisia sidosryhmiä ovat lisäksi muun muassa asiakkaat, tavarantoimittajat, kilpailijat, lainanantajat, yhteiskunnalliset kansalaisjärjestöt, julkinen valta, media sekä ympäristö (Ihantola & Leppänen 2018, 11; Carroll & Näsi 1997, 46). Kuvio kolme esittää yrityksen ulkoiset ja sisäiset sidosryhmät.



Kuvio 3 Yrityksen sidosryhmät (mukaillen Ihantola & Leppänen 2018, 12)

Tilinpäätökset ovat määrämuotoisuutensa ja säännellyn sisältönsä takia runsaasti käytetty yrityksen talouden tietolähde. Määrämuotoisuus mahdollistaa myös erilaisten koneellisten analysointimenetelmien käyttämisen. Pörssiyhtiöissä sijoittajat ovat tietenkin keskeinen tilinpäätöksiä hyödyntävä sidosryhmä, pörssin ulkopuolisten yritysten kohdalla keskeisimmät tilinpäätöksen hyväksikäyttäjät ovat yleensä veronsaajat ja velkojat, niin rahalaitosvelkojat kuin luotolla myyjätkin. Tilinpäätös on tärkeä luotonantajien tietolähde, jonka pohjalta luotonantajat tekevät luottopäätöksiä ja velallistensa maksukyvyn seurantaan palvelevia analyysejä. Tilinpäätösratkaisujen oikeellisuutta arvioidaan todennäköisten hyväksikäyttäjien kannalta, jollainen luotonantaja on. Oikea ja riittävä kuva edellyttää, että luotonantaja saa todenmukaisen

kuvan luottopäätöksensä ja seurantansa tueksi. Luottoihin liittyy usein vakuuksien lisäksi myös muita luotonantajaa turvaavia vaatimuksia, kuten velallisen sitoutuminen tiettyjen ehtojen täyttämiseen eli niin sanottu *kovenantti*. Kovenantti voi olla esimerkiksi vaatimus, että luoton saajan omavaraisuusasteen tulee olla vähintään sovitun suuruinen. Jos raja alitetaan, luotto voidaan irtisanoa tai sen ehtoja voidaan muuttaa esimerkiksi koron osalta. Sijoittajat ovat luotonantajien ohella tärkeä tilinpäätöksen hyväksikäyttäjryhmä. Sijoittajat voivat olla osake- tai joukkovelkakirjasijoittajia. Monet tilinpäätösratkaisut ja tilinpäätöksissä vaadittavat tiedot on johdettu sijoittajien tiedon tarpeesta. Tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on hyötyä myös yritykselle itselleen, sillä niiden avulla yritys voi tarkastella suoriutumistaan ulkopuolisen silmin sekä verrata itseään toimialan muihin yrityksiin ja arvioida näin houkuttelevuuttaan sijoitus- ja luototuskohteena, asemaansa toimialalla sekä taloudellista uskottavuuttaan toimijana. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 184 - 187.) Lisäksi tilinpäätöstiedoilla on merkitystä yrityksen arvonmäärittämisessä. Lähtökohtaisesti yrityksen arvo on sen tulevaisuudessa tuloissa ja kertyneessä omaisuudessa sekä saavutettavissa olevasta varallisuudesta. Tulevat tulot ja saavutettavissa oleva varallisuus eivät suoraan näy tilinpäätöksessä, mutta tilinpäätöksen pohjalta voidaan tehdä arvioita molemmista. Kun pyritään arvioimaan yrityksen tulevia tuottomahdollisuuksia ja esitettyjen budjettien sekä muiden suunnittelulaskelmien realistisuutta, pohjaksi selvitetään yleensä yrityksen tähänastinen tuloskehitys. Tase taas ei sellaisenaan näytä yrityksen varojen ja velkojen käypiä arvoja. Sitä voidaan kuitenkin käyttää pohjalaskelmana, jota voidaan korjata saatavissa olevien tietojen puitteissa todellisen nettovarallisuuden selvittämiseksi. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 191.)

Suomessa merkittävä tilinpäätöksiä hyödyntävä sidosryhmä on julkista valtaa edustava verottaja. Suomalaisen kirjanpitolainsäädännön ja verolainsäädännön välillä on poikkeuksellisen vahva kytkentä, vaikka lähtökohtaisesti kirjanpito- ja verosäännökset ovat itsenäisiä ja erillisiä. Käytännössä kuitenkin etenkin tulo- ja arvonnäisäverotus kytkeytyvät monin tavoin kirjanpitoon. Kirjanpidossa tehdyt ratkaisut sitovat pääosin verottajaa ja tiettyjen kirjanpidollisten ratkaisujen pitää pohjautua niiden verotukselliseen hyväksyttävyyteen. Kirjanpitolain mukainen tilinpäätös on verotettavan tulon laskemisen perusta. Tulo- ja arvonnäisäverotuksessa ilmoitusvelvollisuus toteutetaan kirjanpitoon nojautuen. Jotta verotukseen liittyvät ilmoitusvelvollisuudet

voitaisiin toteuttaa mahdollisimman vaivattomasti ja tarkastettavasti kirjanpidon pohjalta, kirjanpidossa on syytä seurata erikseen verotusasemaltaan erilaisia tuloja ja menoja. Sekä tuloverotuksessa että arvonlisäverotuksessa verotarkastukset kohdistuvat pitkälti kirjanpitoon ja tilinpäätöksiin ja verotarkastuksissa arvioidaan myös kirjanpidon ja tilinpäätöksen oikeellisuutta ja luotettavuutta. (Ihantola & Leppänen 2018, 15; Leppiniemi & Kykkänen 2015, 188.) Kytös kirjanpidon ja verotuksen välillä näkyy myös kirjanpitolautakunnan 5.6.2017 annetussa yleisohjeessa perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Sen taustaa ja tarkoitusta perustellaan nimenomaan pyrkimyksellä lähentää perustajaurakoinnin kirjanpidon ja verotuksen käytäntöjä toisiinsa. Kirjanpitolautakunta pitää johdonmukaisena perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn perustamista tuloverotusta vastaavaan entiteettiperiaatteen mukaiseen menettelyyn, mikä johtaa lähtökohtaisesti yhdenmukaisuuteen kirjanpidollisesti tilinpäätöksessä ja elinkeinoverotuksellisesti tuloja ja niihin kohdistuvia menoja jaksotettaessa sekä varoja arvostettaessa. Tällöin kirjanpidon ja verotuksen tulojen sekä menojen osalta ei synny väliaikaista jaksotuseroa ja varojen arvostamisperiaatteet ovat yhtenevät. Myös KPL 2:6 §:n vaatimus kirjausketjun aukottomuudesta pääkirjanpidon, tilinpäätöksen ja tuloveroilmoituksen välillä toteutuu. (KILA 2017.)

### **3.2 Suomalaista kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavat yleiset periaatteet**

Kirjanpitolaki on säädetty *puitelaksi*, josta ei löydy tarkkoja säännöksiä yksittäisiin kirjanpidon käytännön ongelmiin. Sen sijaan kirjanpitolakiin on säädetty yleisperiaatteita, jotka sallivat useita ratkaisuja kirjanpidon käytännön toteuttamisessa ja soveltamisessa kirjanpitovelvollisen oloihin. Näitä yleisperiaatteita noudattamalla kirjanpitovelvollinen voi ratkaista kirjanpidon käytännön ongelmia. Kirjanpitolain 1:3 §:n mukaan kirjanpitovelvollisen on noudatettava sekä tilikauden aikaisessa kirjanpidossa että tilinpäätöksessä *hyvää kirjanpitotapaa*. Hyvää kirjanpitotapaa ei ole laissa tarkemmin määritelty, mutta sen piirteitä löytyy useista eri lähteistä. Kirjanpitoa koskevan lainsäädännön pohjan muodostavat kirjanpitolaki (1339/1997), kirjanpitoasetus (1339/1997) sekä asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksissä

esitettävistä tiedoista (1753/2015). Näiden lisäksi yhteisöainsäädännössä, esimerkiksi osakeyhtiölaissa, on tilinpäätöksen laadintaa koskevia säännöksiä. Myös kirjanpito ja verotus on lainsäädännön pohjalta kytketty osittain toisiinsa. Tämä lainsäädännöllinen pohja muodostaa ensisijaisen hyvän kirjanpitotavan lähteen. Sen lisäksi kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot toimivat hyvän kirjanpitotavan lähteenä. Kolmannen hyvän kirjanpitotavan lähteen muodostavat tilintarkastajien ja muiden laskentatoimen ammattihenkilöiden järjestöjen lausunnot ja kannanotot sekä kansainvälisesti yleisesti hyväksytyt periaatteet. (Ihantola & Leppänen 2018, 43 - 44.) Esimerkiksi KILA on vakiintuneesti katsonut, että kansainvälisistä IFRS-standardeista voidaan löytää ohjausta hyvään kirjanpitotapaan erityisesti niissä tilanteissa, joissa tulkinnalle ei ole suoranaista perustaa kansallisessa kirjanpitosäännöstyössä eikä myöskään sen perustana olevissa EU:n tilinpäätösdirektiiveissä. (KILA 2006.)

Kirjanpitolain 3:2 §:ssä säädetään, että tilinpäätöksen tulee antaa *oikea ja riittävä kuva* (true and fair view) toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta *olennaisuusperiaatteen mukaisesti* ottaen huomioon kirjanpitovelvollisen harjoittaman toiminnan laatu ja laajuus. Jollei muualla kirjanpitolaissa säädettyjen velvoitteiden noudattaminen aikaansaa oikeaa ja riittävää kuvaa, kirjanpitovelvollisen on ilmoitettava sitä varten tarpeelliset seikat liitetiedoissa. Jos kirjanpitolain muun kuin 3 §:n säännöksen noudattaminen vaarantaisi merkittäväällä tavalla oikean ja riittävän kuvan antamisen, sitä ei sovelleta. Asianomainen säännös on yksilöitävä liitetiedoissa sekä annettava selvitys soveltamatta jättämisen perusteista ja vaikutuksista toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. (KPL 3:2 §.)

Vuoden 2015 kirjanpitolain uudistuksessa nostettiin *olennaisuuden periaate* osaksi lain tilinpäätösperiaatteita, vaikka se on ollut tärkeä suomalaista tilinpäätöskäytäntöä ohjannut periaate ennekin (Ihantola & Leppänen 2018, 44). Kirjanpitolain 3:2 a § käsittelee olennaisuutta yleisenä tilinpäätösperiaatteena. Sen mukaan tilinpäätöksessä esitettävä seikka on olennainen silloin, kun sen pois jättämisen tai väärin ilmoittamisen voidaan kohtuullisesti odottaa vaikuttavan päätöksiin, joita tiedon käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella. Vaikka seikka olisi yksittäisenä epäolennainen, olennaisuuden arviointi tulee kohdistaa kokonaisuuteen, jos samankaltaisia seikkoja on useita. Sellaisen tilinpäätöstä koskevan seikan osalta, joka ei ole olennainen, oikean ja riittävän kuvan antamiseksi saadaan poiketa kirjanpitolain säännöksestä, joka koskee

tulon ja menon jaksottamista, omaisuus- tai velkaerän arvostamista, esittämistapaa, tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja tai konsernitilinpäätöksen laatimista. Liitetietoihin on sisällytettävä selostus näistä poikkeamista, eikä poikkeamista voida soveltaa 2:1 §:n mukaiseen velvollisuuteen merkitä kaikki liiketapahtumat kirjanpitoon. (KPL 3.2 a §.)

Kirjanpitolain 3:3.1 §:ssä listataan muut yleiset tilinpäätösperiaatteet, jotka ovat:

- 1) oletus kirjanpitovelvollisen toiminnan jatkuvuudesta
- 2) johdonmukaisuus laatimisperiaatteiden ja -menetelmien soveltamisessa tilikaudesta toiseen
- 3) huomion kiinnittäminen liiketapahtumien tosiasialliseen sisältöön eikä yksinomaan niiden oikeudelliseen muotoon (*sisältöpainotteisuus*)
- 4) tilikauden tuloksesta riippumaton varovaisuus
- 5) tilinavauksen perustuminen edellisen tilikauden päättäneeseen taseeseen
- 6) tilikaudelle kuuluvien tuottojen ja kulujen huomioon ottaminen riippumatta niihin perustuvien maksujen suorituspäivästä (*suoriteperuste*)
- 7) kunkin hyödykkeen ja muun tase-eriin merkittävän erän erillisarvostus; sekä
- 8) taseessa vastaaviin ja vastattaviin kuuluvien erien ja tuloslaskelmassa tuottojen ja kulujen esittäminen täydestä määrästäan niitä toisistaan vähentämättä, jollei yhdisteleminen ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi (*netottamiskielto*).

Varovaisuus edellyttää 3:3.2 §:n mukaan erityisesti, että tilinpäätöksessä otetaan huomioon ainoastaan tilikaudella toteutuneet voitot. Lisäksi tulee ottaa huomioon kaikki poistot ja arvonalennukset vastaavista sekä velkojen arvon lisäykset samoin kuin kaikki päättäneeseen tai aikaisempiin tilikausiin liittyvät, ennakoitavissa olevat vastuut ja mahdolliset menetykset, vaikka ne tulisivat tietoon vasta tilikauden päättymisen jälkeen (KPL 3:3.2 §). Yleiset tilinpäätösperiaatteet ovat perustana oikean ja riittävän kuvan antamiselle ja niistä saa poiketa KPL 3:3.3 §:n mukaan vain erityisestä syystä (Kaisanlahti & Leppiniemi 2017, 18). Tällaisen poikkeamisen on perustuttava lakiin tai sen nojalla annettuun säännökseen tai määräykseen (KPL 3:3.3 §). Esimerkiksi suoriteperusteesta voidaan poiketa KPL 5:4 §:n mukaisella osatuloutuksella (Kaisanlahti & Leppiniemi 2017, 19).

Suomalaista kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavat keskeiset periaatteet voidaan jakaa kolmeen ryhmään: *puiteoletukset*, *laskentaperiaatteet* sekä

*tilinpäätösinformaation sisältöä ja esittämistä koskeviin periaatteisiin.* Osa näistä periaatteista on lakisääteisiä ja osa perustuu kansainvälisesti yleisesti hyväksyttyihin periaatteisiin. Puiteoletuksiin kuuluu *erillisyyys* eli oletus, että kirjanpitoa pitävä talousyksikkö muodostaa erillisen kokonaisuuden eli entiteetin (entity), jonka liiketapahtumia tarkastellaan erillään muiden sidosryhmien toiminnasta. Oletus ilmenee epäsuorasti myös kirjanpitolain kirjanpitovelvollisuutta koskevista säännöksistä. Tästä puiteoletuksesta on lähtöisin kirjanpidon erilläänpitotehtävä. Toinen puiteoletus on toiminnan jatkuminen loputtomiin (*jatkuvuuden oletus, going concern*). Tämä oletus sisältyy myös kirjanpitolain 3:3.1 §:n mukaisiin yleisiin tilinpäätösperiaatteisiin. Esimerkiksi menoja jaksotettaessa voidaan tämän jatkuvuuden oletuksen perusteella olettaa, että menoja vastaavia tuotannontekijöitä käytetään yrityksen toiminnassa hyväksi toistaiseksi, niiden tiedossa olevan vaikutusajan. Kolmas puiteoletus on *tasejatkuvuuden periaate*, jonka mukaan tilinavaus perustuu edellisen tilikauden päättäneeseen taseeseen. (Ihantola & Leppänen 2018, 46.) Myös tasejatkuvuuden periaate sisältyy kirjanpitolain 3:3.1 §:n yleisiin tilinpäätösperiaatteisiin. Viimeinen puiteoletus on *todennettavuuden* eli objektiivisuuden vaatimus, joka edellyttää, että riippumattoman ammattihenkilön on voitava tarvittaessa varmistaa, että kirjanpidon informaatio on luotettavaa ja täsmällistä. (Ihantola & Leppänen 2018, 46.)

Laskentaperiaatteisiin kuuluu ensinnäkin *realisointiperiaate*. Sen mukaan tulo realisoituu kun suorite luovutetaan asiakkaalle. Kirjanpidossa tämä johtaa *suoriteperusteeseen* (accrual basis) käyttöön menojen ja tulojen kirjaamisessa. (Ihantola & Leppänen 2018, 46.) Kirjanpitolaissa säädetään 2:3.1 §:ssä suoriteperusteisesta kirjaamisperusteesta, että menon kirjaamisperusteena on tuotannontekijän vastaanottaminen ja tulon kirjaamisperusteena suoritteen luovuttaminen. Poikkeuksena tähän tosin on 2:3.2 §:n sallima laskuperusteinen tai maksuperusteinen kirjanpito. Kirjanpitolain 3:3.1 §:n tilinpäätösperiaatteissa mainitaan kuitenkin tilinpäätöksen suoriteperusteisuus eli tilikaudelle kuuluvien tuottojen ja kulujen huomioon ottaminen riippumatta niihin perustuvien maksujen suorituspäivästä. Näin ollen maksu- tai laskuperusteinen kirjanpito on oikaistava ja täydennettävä suoriteperusteiden mukaiseksi ennen tilinpäätöksen laatimista. Poikkeuksena kuitenkin vähäiset kirjaukset sekä mikroyritys<sup>5</sup>, joka on yhdistys tai säätiö, sillä se saa laatia tilinpäätöksensä myös

---

<sup>5</sup> Mikroyrityksellä tarkoitetaan kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta: 1) taseen loppusumma

maksuperusteisesti. (KPL 3:4 §.) Laskentaperiaatteisiin kuuluu myös *meno tulon kohdalle -periaate*, jonka mukaan tilikauden tuloista vähennetään menot, jotka ovat aiheutuneet näiden tulojen hankkimisesta (Ihantola & Leppänen 2018, 46). Kirjanpitolain 5:1 §:n mukaan tilikauden tulot kirjataan tuotoiksi tuloslaskelmaan. Tuotoista vähennetään kuluina ne menot, joista ei todennäköisesti enää kerry niitä vastaavaa tuloa, samoin kuin menetykset. Muut menot saadaan aktivoida sen mukaan kuin jäljempänä kirjanpitolaissa säädetään. (KPL 5:1 §.)

Laskentaperusteisiin kuuluu myös *menettelytapojen soveltamisen jatkuvuuden* periaate (consistency), jolla tarkoitetaan sitä, että samoja periaatteita noudatetaan johdonmukaisesti tilikaudesta toiseen (Ihantola & Leppänen 2018, 46). Samankaltaisia tilanteita tulee siis käsitellä kirjanpidossa samoja periaatteita noudattaen. Kun kirjanpitolaissa sallitaan vaihtoehtoisia menettelytapoja, kirjanpitovelvollinen saa yleensä valita niistä vapaasti haluamansa menettelytavan. Tämä valinnan mahdollisuus on kuitenkin lähtökohtaisesti olemassa vain kerran, sillä valittua menettelytapaa tulee noudattaa vastaavanlaisissa tilanteissa tilikaudesta toiseen. Menettelytavan muuttaminen on perustellusta syystä mahdollinen, mutta muutos ja sen perustelut tulee selostaa tilinpäätöksessä liitetietoina. Lisäksi on varmistettava annetun tiedon vertailukelpoisuus aikaisempaan tilikauteen nähden. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 47.) Tämä periaate on myös kirjanpitolain 3:3.1 §:n yleisissä tilinpäätösperiaatteissa. Laskentaperiaatteisiin kuuluu lisäksi *varovaisuuden* periaate (prudence), jota noudatetaan erityisesti tuloksen laskennassa. Sen mukaan menot otetaan huomioon mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja riittävän suurina. Tuloja ei toisaalta saa ennakoida tai ottaa huomioon liian suurina. (Ihantola & Leppänen 2018, 46.) Varovaisuuden periaate kuuluu kirjanpitolain 3:3.1 §:ssä lueteltuihin yleisiin tilinpäätösperiaatteisiin ja lisäksi 3:3.2 §:ssä täsmennetään varovaisuuden vaatimuksia.

Laskentaperiaatteisiin kuuluu lisäksi *olennaisuuden periaate* (materiality) kirjauksissa. Sen mukaan informaation kannalta epäolennaisia eriä ei tarvitse käsitellä ehdottoman tarkalla tavalla. (Ihantola & Leppänen 2018, 46.) Olennaisuudesta yleisenä tilinpäätösperiaatteena säädetään kirjanpitolain 3: 2a §:ssä, mutta lisäksi sitä voidaan pitää myös laskentaperiaatteena. Kirjanpitolain 3:3.1 §:n yleisissä



tilinpäätösperiaatteissa lueteltu *sisältöpainotteisuuden periaate* (substance over form) eli asia ennen muotoa -periaate kuuluu myös laskentaperiaatteisiin. Sen mukaan informaation on heijastettava tapahtuman todellista taloudellista luonnetta, eivätkä pelkät juridiset seikat saa ratkaista kirjanpidon menettelyä. (Ihantola & Leppänen 2018, 47.) Kirjausten tulee siis vastata liiketapahtumien todellista luonnetta ja kuvata niiden taloudellisia vaikutuksia tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Mikäli tapahtuma muodollisesti kuvaa muuta kuin mitä sen varsinainen sisältö on, tulee kirjanpidon heijastaa tapahtuman tosiasiallista luonnetta. Kirjanpitolautakunta katsoo kuitenkin, että oikeudellinen muoto on edelleen kirjaamisen lähtökohta, josta voidaan poiketa vain erityisestä syystä. Oikeustoimelle annettu muoto väistyy kirjausperusteena silloin, kun sopimuksessa tarkemmin ilmenevät ehdot ja viime kädessä sopimusehtojen soveltaminen reaali maailmassa poikkeavat siitä, mistä muodollisesti on sovittu. Ristiriitatilanteet tulee arvioida tapauskohtaisesti ja kokonaisuutta painottaen. Sisältöpainotteisuuden periaatteen nojalla ei kuitenkaan saa poiketa lain pakottavasta kirjaussäännöksestä. (Suulamo 2007, 14.)

Lisäksi kirjanpitolain 3:3.1 §:n yleisissä tilinpäätösperiaatteissa luetellut *erillisarvostuksen periaate* ja *netottamiskielto* voidaan luokitella kuuluviksi laskentaperiaatteisiin. Erillisarvostus tarkoittaa esimerkiksi rahoitus- ja vaihtomaisuuden sekä pysyvien vastaavien arvostamista hyödyke- tai eräkohtaisesti, ei yhtenä kokonaisuutena. Kirjanpitolautakunta on muun muassa katsonut (KILA 2004/1725), ettei sijoitusluonteisiakaan arvopapereita saa arvostaa yhtenä kokonaisuutena. Pysyvien vastaavien kohdalla erillisarvostus merkitsee muun muassa sitä, että kirjanpitolain mukaiset poistosuunnitelmat tulee laatia erikseen kullekin hyödykkeelle, josta on odotettavissa tuloa useana vastaisena tilikautena. Lisäksi laskentaperiaatteisiin kuuluu *netottamiskielto*. Netottamiskielto tarkoittaa, että tulot ja menot tulee lähtökohtaisesti esittää tilinpäätöksessä erikseen, ei ainoastaan niiden välisiä erotusta. Esimerkiksi alivuokrausta harjoittavan kirjanpitovelvollisen tulee esittää tuotoissaan tiloista saamansa vuokra ja menoissaan tiloista suorittamansa vuokra. Vain nettovuokran eli saadun ja maksetun vuokran välisen erotuksen ilmoittaminen tuloslaskelmassa ei ole riittävää. Myöskään taseen vastaaviin ja vastattaviin kuuluvia eriä ei lähtökohtaisesti saa vähentää toisistaan vaan ne on esitettävä täysimääräisinä. Netottamiskiellosta voidaan kuitenkin poiketa, jos yhdisteleminen on tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. (Ihantola & Leppänen 2018, 47; Leppiniemi & Kykkänen

2015, 46; KPL 3:3.1 §.) Laskentaperiaatteisiin kuuluu myös *vakaan rahan arvon periaate*, jonka mukaan kirjanpitoon merkittyjä rahayksiköitä pidetään samanarvoisina keskenään (Ihantola & Leppänen 2018, 47).

Taulukko 2 Kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavat yleiset periaatteet (Ihantola & Leppänen 2018, 46)

Puiteoletukset	Laskentaperiaatteet	Informaation sisältöä ja esittämistä koskevat periaatteet
erillisuus toiminnan jatkuvuus tilikausijako ja tasejatkuvuus todennettavuus	realisointiperiaate, suoriteperiaate meno tulon kohdalle - periaate menettelytapojen soveltamisen jatkuvuus varovaisuus olennaisuus kirjauksissa vakaata rahanarvoa asia ennen muotoa erillisarvostus netottomiskielto	oikea ja riittävä kuva olennaisuus informaation esittämisessä luotettavuus nopeus merkityksellisyys julkisuus vertailtavuus

*Informaation sisältöä ja esittämistä koskevat periaatteet* ohjaavat tilinpäätöksen laadintaa ja sisältöä erityisesti sen lukijan näkökulmasta. Kirjanpitolain 3:2 §:n mukaisesti tilinpäätöksessä tulee antaa *oikea ja riittävä kuva* toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta *olennaisuusperiaatteen mukaisesti* ottaen huomioon kirjanpitovelvollisen toiminnan laatu ja laajuus. (Ihantola & Leppänen 2018, 47.) Kirjanpitolain 3:2 a §:ssä säädetään vielä erikseen olennaisuudesta yleisenä tilinpäätösperiaatteena. Olennaisuusperiaate on kuitenkin nimenomaan tilinpäätösperiaate, juoksevaan kirjanpitoon vähäisetkin liiketapahtumat tulee merkitä asianmukaisesti. Kirjanpitolaissa olennaisuus määritellään nimenomaisesti tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen käyttäjän näkökulmasta. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 44.) Tilinpäätösinformaatioon ei myöskään saa sisältyä olennaisen suuria virheitä tai puutteellisuuksia eli tilinpäätösinformaation tulee olla *luotettavaa*. Luotettavuus on perusvaatimus, jolle muut tilinpäätöksen periaatteet ovat alisteisia, sillä

ilman informaation luotettavuutta tilinpäätös ei voi täyttää tavoitettaan sellaisen informaation aikaansaamisesta yrityksen taloudellisesta asemasta, tuloksesta ja rahavirroista, joka olisi hyödyllistä laajalle käyttäjäkunnalle näiden taloudellisessa päätöksenteossa. Lisäksi informaatio on tuotettava riittävän *nopeasti*, jotta siitä olisi sen käyttäjille hyötyä. Informaation on myös oltava hyväksikäyttäjän näkökulmasta *merkityksellistä*. *Julkisuuden periaatteen* mukaan valituista menettelytavoista tiedotetaan avoimesti. Lisäksi saman yrityksen eri tilikausien samoin kuin eri yritysten tilinpäätösten tulee olla keskenään vertailukelpoisia eli *vertailtavuuden periaatteen* tulee toteutua. (Ihantola & Leppänen 2018, 47; Kaisanlahti & Leppiniemi 2017, 52.) Taulukko 2 kokoaa nämä kirjanpito- ja tilinpäätöskäytännön yleisperiaatteet ryhmittäin esitettynä.

### **3.3 Tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen perustajaurakoinnin vanhassa ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä**

Tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen on edellytyksenä oikean ja riittävän kuvan muodostumiselle. Tässä luvussa analysoidaan tilinpäätösperiaatteiden toteutumista perustajaurakoinnin KILA:n vanhan ja uuden yleisohjeen mukaisessa tilinpäätöskäsittelyssä. Tarkasteluun on nostettu taulukon 2 yleisistä periaatteista ainoastaan ne, joiden toteutumiseen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyllä ja sen muutoksella on oletettavasti vaikutusta. KPL 3:3.1 §:n tilinpäätösperiaatteista tarkasteluun on otettu sisältöpainotteisuuden periaate, varovaisuuden periaate, suoriteperuste sekä netottamiskielto. Lisäksi taulukossa 2 esitetyistä kirjanpitoa ja tilinpäätöstä ohjaavista yleisistä periaatteista on nostettu tarkasteltaviksi erillisyyden periaate, luotettavuuden periaate sekä vertailtavuuden periaate. Vaikka näitä periaatteita ei suoraan mainita kirjanpitolain yleisissä tilinpäätösperiaatteissa, ovat ne kuitenkin kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöä ohjaavia yleisiä periaatteita, ja niillä on keskeinen merkitys tilinpäätösinformaation hyödyntämiselle sidosryhmien kannalta. Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely puolestaan vaikuttaa niiden toteutumiseen ja sitä kautta tilinpäätösinformaation laatuun ja hyödynnettävyyteen.

Sisältöpainotteisuuden periaatteen mukaan tilinpäätöskäsittelyn tulisi heijastaa asian todellista taloudellista luonnetta eikä vain sen oikeudellista muotoa. KILA:n vanha yleisohje lähtikin siitä, että perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely perustuu perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön muodostamaan yhteen taloudelliseen kokonaisuuteen rakentamisaikana ja kohdeyhtiön ja perustajaurakotisijan väliset tuotot, kulut, saatavat ja velat eliminoidaan tilinpäätöksessä. Uudessa KILA:n yleisohjeessa tilinpäätöskäsittelyn lähtökohtana puolestaan on nimenomaan perustajaurakotisijan ja kohdeyhtiön juridinen erillisuus myös rakentamisvaiheessa, jolloin perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisiä tuottoja ja kuluja ei eliminoida tilinpäätös vaiheessa. Sisältöpainotteisuuden periaate ei siis välttämättä toteudu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä samalla tavalla kuin vanhassa, mutta toisaalta erillisyyssperiaatteen toteutuminen paranee uudessa tilinpäätöskäsittelyssä.

Erillisyyssperiaatteen mukainen oletus on, että kirjanpitoa pitävä talousyksikkö muodostaa erillisen kokonaisuuden, jonka liiketapahtumia tarkastellaan erillään muiden sidosryhmien toiminnasta. Tämä toteutuu paremmin uuden yleisohjeen mukaisessa tilinpäätöskäsittelyssä, jossa perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat näytetään tilinpäätöksessä myös rakentamisaikana. Vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä perustajaurakoitsijan taseessa näytetään lisäksi myymättömiin osakkeisiin kohdistuva osuus kohdeyhtiölle nostetusta lainasta sisältöpainotteisuuden periaatteen mukaisesti, sillä perustajaurakoitsija vastaa velasta omistamiensa osakkeiden osalta. Uusi tilinpäätöskäsittely korostaa kuitenkin erillisyyden periaatetta, eikä kohdeyhtiölle otetun velan myymättömiin osakkeisiin kohdistuvaa velkaosuutta enää näytetä perustajaurakoitsijan taseessa. Juridisessa mielessä kohdeyhtiö vastaa nostamastaan lainasta, vaikka taloudellisessa mielessä perustajaurakoitsijalla onkin vastuu lainasta myymättömien osakkeiden osalta. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä erillisyyssperiaate siis korostuu suhteessa sisältöpainotteisuuden periaatteeseen myös kohdeyhtiölle nostetun velan osalta.

Kirjanpitolain 3:3.1 §:n tilinpäätösperiaatteissa on myös suoriteperuste. Sen mukaan kaikki tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut tulee ottaa huomioon riippumatta niihin perustuvien maksujen suorituspäivästä. Suoriteperiaatteen mukaan tulo realisoituu, kun suorite luovutetaan asiakkaalle. Suoriteperusteesta voidaan kuitenkin poiketa KPL 5:4 §:n mukaisella tulon kirjaamisella tuotoksi valmistusasteen perusteella. Pitkän

valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvä tulo saadaan kirjata tuotoksi valmistusasteen perusteella, mutta suoritteesta kertyvän erilliskatteen tulee tällöin olla luotettavalla tavalla ennakoitavissa (KPL 5:4 §). Perustajaurakoitsija voi siis valita suoriteperusteisen eli luovutuksen mukaisen ja valmistusasteen mukaisen tuloutuksen välillä sen mukaan, kumman tuloutustavan kokee paremmin tuottavan oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Vanhassa perustajaurakoinnin yleisohjeessa KILA ohjeistaa yksityiskohtaisesti niin luovutuksen mukaisen kuin valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tilinpäätöskäsittelyssä. Uudessa yleisohjeessa KILA toteaa pääsäännöksi suoriteperusteisen, luovutuksen mukaisen tuloutuksen, mutta ottaa lausunnossaan 1985/2018 kantaa myös osatuloutukseen. Perustajaurakoitsija voi sen mukaan edelleen käyttää myös osatuloutusta, joko vanhaa valmistusasteen mukaista tuloutusta tai uuden tilinpäätöskäsittelyn mukaista rakennusurakan osatuloutusta. KILA kuitenkin korostaa, että kirjanpitovelvollisella on paitsi vapaus valita, soveltaako se KPL 5:4 §:n mukaista osatuloutusta, myös vastuu tilinpäätöksen oikean ja riittävän kuvan vaatimuksen täyttymisestä (KILA 1985/2018). Jää siis perustajaurakoitsijan harkinnan varaan, tuottaako oikean ja riittävän kuvan toiminnasta valmistusasteen mukainen vai suoriteperiaatteen mukainen tuloutus. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä on kuitenkin mahdollista osatulouttaa vain rakennusurakkaa, ja osakkeiden myynti sekä tonttimyynti tuloutetaan aina suoriteperusteisesti. Näin ollen uusi tilinpäätöskäsittely on osake- ja tonttimyyntin osalta aina suoriteperusteinen, vaikka rakennusurakan tuloutustavaksi valittaisiin valmistuksen mukainen tuloutus.

Vanhassa tilinpäätöskäytännössä osatuloutuksessa tuloutetaan kokonaisvalmistusasteen mukaisesti rakennettua ja ulkopuolisille myytyä osuutta osakkeista. Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa tuloutetaan rakennusurakan luovutushetkellä ulkopuolisille myydyt osakkeet. Uudessa tuloutuskäytännössä puolestaan tuloutetaan osakemyynti osakkeiden myyntihetkellä, tonttimyynti tontin luovutushetkellä ja rakennusurakka joko luovutuksen mukaan tai valmistusasteen mukaan. Molemmissa tilinpäätöskäytännöissä valmistusasteen mukainen tuloutus on luovutuksen mukaista tuloutusta riskialttiimpi varovaisuuden periaatteen ja luotettavuuden periaatteen osalta, koska valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu aina ennusteeseen hankkeen kokonaistuotoista ja -kustannuksista, joiden erotuksena syntyvää erilliskatetta osatuloutuksessa tuloutetaan. KILA korostaa lausunnossaan 1985/2018, että suoritteesta kertyvän erilliskatteen tulee

olla luotettavasti ennakoitavissa ja se edellyttää, että kirjanpitovelvollisella on systemaattinen ja toimiva hankekohtainen kustannuslaskenta. Hankkeen kokonaismenojen ja tulojen tulee olla luotettavasti arvioitavissa ja valmistusasteen luotettavasti määritettävissä. Lisäksi hankkeen tilikauden päättymiseen mennessä suoriteperusteisesti kertyneiden menojen on oltava kustannuslaskennan ja kirjanpidon perusteella luotettavalla tavalla selvitettävissä. KILA:n mukaan osatuloutukseen liittyy aina laajat dokumentointivaatimukset, lisäedellytykset ja varovaisuuden periaatteen huolellinen noudattaminen, mitkä seikat ovat toisinaan jääneet käytännössä vaille asianmukaista ja riittävää huomiota ja siksi KILA käsitteleeekin pääsääntönä uudessa tilinpäätöskäsittelyssä luovutuksen mukaista tuloutusta. (KILA 1985/2018.) Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa kertyneet kokonaistuotot ja -kustannukset tiedetään varmasti ja siten se on osatuloutukseen verrattuna varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteen toteutumisen kannalta varmempi vaihtoehto.

Vanhassa tilinpäätöskäytännössä osakemyynnin tuloutus on ollut sidoksissa rakentamisen etenemiseen eli kummallakin tuloutustavalla on tuloutettu rakennettuja ja ulkopuoliselle myytyjä osakkeita. Uudessa tilinpäätöskäytännössä osakemyynti tuloutetaan myyntisopimuksen tekohetkellä, eikä tuloutus siten ole sidoksissa rakentamisen etenemiseen. Monesti osakkeiden myynti alkaa jo ennen rakentamisen aloittamista, joten käytännössä saatetaan kirjata myyntiä osakkeista, joita vastaavaa huoneistoa ei ole vielä rakennettu. Jos rakentamisen toteutuksessa ilmenee viivästystä tai ongelmia, voi varovaisuuden periaatteen kannalta olla ongelmallista, että on tuloutettu myyntiä hyödykkeestä, joka ei valmistukaan ennustetusti. Lisäksi vanhassa tilinpäätöskäytännössä myymättömiin osakkeisiin kohdistuva osuus kohdeyhtiön nostamasta lainasta näytetään perustajaurakoitsijan taseessa, koska taloudellisessa mielessä perustajaurakoitsija vastaa omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvasta velkaosuudesta. Varovaisuuden periaate toteutuu ehkä paremmin tässä vanhan tilinpäätöskäytännön mukaisessa käsittelyssä, sillä uudessa tilinpäätöskäsittelyssä velkaosuutta ei näytetä perustajaurakoitsijan taseessa. Toisaalta uusi perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely parantaa tilinpäätösinformaation luotettavuutta verojen osalta, koska perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä on yhtenevä verotuksen kanssa. Vanhan tilinpäätöskäsittelyn osalta ongelmana olivat tilinpäätöksen ja verotuksen erilaiset perustajaurakoinnin käsittelytavat, mikä saattoi johtaa virheisiin

kirjanpidon tuloksen muuttamisessa verotuksen tulokseksi ja siten virheisiin myös verojen määrässä tilinpäätöksissä (Taloushallintoliitto).

Vertailtavuus saman yrityksen eri tilikausien ja eri yritysten välillä antaa tilinpäätösinformaatiota hyödyntäville sidosryhmille mahdollisuuden arvioida yrityksen kehitystä tilikausien välillä sekä sijoittumista toimialan muiden yritysten joukossa. Tilinpäätösnormien harmonisointi esimerkiksi EU:n alueella on osaltaan pyrkinyt juuri tilinpäätösten vertailtavuuden parantamiseen. Vanhassa tilinpäätöskäytännössä mahdollisia perustajaurakoinnin tuloutustapoja on kaksi, valmistusasteen mukainen ja luovutuksen mukainen. Uuden tilinpäätöskäytännön myötä KILA esittää pääsäännöksi luovutuksen mukaista tuloutusta urakka-, tontti- ja osakemyynissä, mutta pitää lausunnossaan 1985/2018 mahdollisena siirtymäajan jälkeenkin soveltaa edelleen vanhan yleisohjeen mukaista osatuloutusta sekä uuden yleisohjeen mukaisesti osakkeiden ja tontin myynnin luovutuksen mukaista tuloutusta ja urakan osatuloutusta. Vastaavasti kirjanpitovelvollisella on myös vastuu huolehtia tilinpäätöksen ja oikean ja riittävän kuvan vaatimuksen täytymisestä (KILA 1985/2018). Tämä tarkoittaa, että mahdollisia tapoja käsitellä perustajaurakointia tilinpäätöksessä on kolme erilaista ja näistä vanhan osatuloutuksen mukainen käsittely johtaa lisäksi pienempään liikevaihtoon ja kohdeyhtiön osakkeiden erilaiseen arvostukseen kuin uuden yleisohjeen mukaiset tavat. Vaikka tilinpäätöksen liitetiedoissa tulee kertoa perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyssä käytetty tapa, on tilinpäätösten vertailu eri yritysten välillä melko haastava erilaisten tuloutustapojen vuoksi. Monesti yritysten vertailussa käytetään apuna erilaisia tunnuslukuja, esimerkiksi liikevoittoprosenttia. Liikevaihtoon suhteutetut tunnusluvut eroavat kuitenkin samallakin projektilla toisistaan vanhassa ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, koska uudessa tilinpäätöskäsittelyssä liikevaihto kasvaa noin 1,8 kertaiseksi. Tämä johtaa tilinpäätöskäsittelyn tavasta riippuen erilaisiin tunnuslukuihin, mikä vaikeuttaa yritysten vertailua keskenään. Toisaalta perustajaurakointihankkeet voivat kestää monta tilikautta, jolloin osatuloutuksen avulla saadaan liikevaihto ja kate jakaantumaan tasaisemmin eri tilikausien välille, mikä saattaa helpottaa eri tilikausien ja yritysten vertailua. Kolme mahdollista tilinpäätöskäsittelyn tapaa kuitenkin eittämättä aiheuttavat haasteita vertailtavuuteen.

Kirjanpitolain yleisissä tilinpäätösperiaatteissa listataan netottamiskielto eli tuloja ja menoja tai taseen vastaavien ja vastattavien eriä ei saa vähentää toisistaan, ellei

yhdisteleminen ole tarpeen *oikean ja riittävän kuvan antamiseksi*. Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely on kuitenkin selkeä poikkeus tähän tilinpäätösperiaatteeseen, sillä KILA katsoo vanhassa yleisohjeessaan, että oikean ja riittävän kuvan antaminen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta nimenomaan edellyttää perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisten tuottojen, kulujen, saatavien ja velkojen netotusta. Uudessakin yleisohjeessa KILA edelleen ohjeistaa, että kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset saatavat ja velat netotaan. Perustajaurakoinnissa oikean ja riittävän kuvan antaminen siis edellyttää joltain osin tästä tilinpäätösperiaatteesta poikkeamista.

Taulukossa 3 esitetään analysoitavaksi valittujen tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen kootusti vanhassa ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä valmistusasteen mukaisessa ja luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa.



Taulukko 3 Koonti tilinpäätösperiaatteiden toteutumisesta perustajaurakoinnin vanhassa ja uudessa tilinpäätöskäsittelyssä

Periaate	Vanha yleisohje		Uusi yleisohje	
	osatuloutus	luovutuksen mukainen	osatuloutus	luovutuksen mukainen
<b>Erillisuus</b>	ei perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön osalta erillisyyttä		perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö erillisiä	
<b>Suoriteperusteisuus</b>	Velattomien myyntihintojen tuloutus joko luovutuksen mukaan tai valmistusasteen mukaan		Osakemyynnin ja tonttimyyntin tuloutus aina suoriteperusteinen	
	ei toteudu	toteutuu	ei toteudu	toteutuu
<b>Varovaisuus</b>	vaatii erityistä varovaisuutta	toteutuu hyvin	vaatii erityistä varovaisuutta	toteutuu hyvin
	velkaosuus perustajaurakoitsijan taseessa, tuloutetaan rakennettua osakemyyntiä		velkaosuutta ei perustajaurakoitsijan taseessa, voidaan tulouttaa rakentamatonta osakemyyntiä	
<b>Sisältöpainotteisuus, asia ennen muotoa</b>	kohdeyhtiö ja perustajaurakoitsija taloudellisen näkökulman mukaan yksi kokonaisuus rakentamisaikana		kohdeyhtiö ja perustajaurakoitsija juridisen näkökulman mukaisesti erillisiä kokonaisuuksia rakentamisaikana	
<b>Vertailtavuus</b>	Osatuloutuksessa liikevaihto ja kate jakautuvat tasaisemmin tilikausien välillä			
	kaksi mahdollista tilinpäätöskäsittelyn tapaa, joissa samat arvostusperiaatteet, kokonaistuotot ja kustannukset, ero vain jaksotuksessa		kaksi tilinpäätöskäsittelyn tapaa sekä mahdollisuus käyttää vanhaa osatuloutusta: eroja tilinpäätöskäsittelyjen tuotoissa, kuluissa ja arvostusperiaatteissa eikä vain jaksotuksessa	
<b>Luotettavuus</b>	riskialttiimpi	luotettavampi	riskialttiimpi	luotettavampi
	verojen oikeellisuus?		verot varmemmin oikein	
<b>Netottamiskielto</b>	perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotot, kulut, saatavat ja velat		kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset saatavat ja velat	

## **4 TILINPÄÄTÖSPERIAATTEIDEN TOTEUTUMINEN LASKENTATOIMEN AMMATILAISTEN NÄKÖKULMASTA**

### **4.1 Aineiston kerääminen ja kuvaus**

Tutkielman tavoitteena on lisätä ymmärrystä siitä, kuinka laskentatoimen ammattilaiset kokevat perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikuttavan tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen sekä sitä kautta oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen liiketoiminnasta. Kyseessä on siis kvalitatiivinen tutkimus, jonka tavoitteena on ymmärtää tutkittavaa kohdetta. Tarkoituksena ei siis ole etsiä keskimääräisiä yhteyksiä eikä tilastollisia säännönmukaisuuksia, joten aineiston koko ei määräydy näihin perustuen. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineistosta ei tehdä päätelmiä yleistettävyyttä ajatellen, vaikka taustalla onkin aristoteelinen ajatus, että yksityisessä toistuu yleinen. Yksittäisiä tapauksia tutkimalla voidaan siis saada näkyviin myös se, mikä ilmiössä on merkittävää ja toistuu usein myös yleisemmällä tasolla. (Hirsjärvi ym. 2007, 176 - 177.) Tutkielman tavoitteen saavuttamiseksi pyrittiin keräämään riittävä määrä aineistoa tekemällä haastatteluja kohdejoukosta valikoiduille laskentatoimen ammattilaisille. Koska kyseessä oli kuitenkin hyvin pieni haastateltavien joukko, eivät tulokset ole suoraan yleistettävissä.

Tutkimusaineisto kerättiin haastatteluilla. Haastateltavat saatiin kontaktoimalla sopivaan kohdejoukkoon, eli perustajaurakointiin perehtyneisiin laskentatoimen ammattilaisiin, kuuluvia henkilöitä. Koska perustajaurakoinnin kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityiskysymykset muodostavat verrattain kapean laskentatoimen erityisosa-alueen, oli sopivien haastateltavien löytäminen hivenen haastavaa. Lisäksi kyseessä ovat kiireiset laskentatoimen ammattilaiset, joten oman haasteensa aineiston keräämiseen aiheutti sopivan haastatteluajan löytäminen. Haastatteluiden määrää rajoitti lisäksi tutkielman tekemisen melko tiukka aikataulu. Tutkimusta varten haastateltiin lopulta neljää perustajaurakointiin perehtynyttä laskentatoimen ammattilaista. Haastateltavat pyrittiin saamaan perustajaurakointia eri näkökulmasta tarkastelevilta tahoilta, jotta kokonaiskuva perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista

muodostuisi mahdollisimman monipuoliseksi. Tässä tavoitteessa onnistuttiin hyvin, sillä haastateltaviksi saatiin tilitoimistossa työskentelevä kirjanpitäjä, tilintarkastusyhteisössä työskentelevä tilintarkastaja, rakennusliikkeessä työskentelevä controller sekä laskentatoimen koulutusta oman yrityksensä kautta tarjoava, perustajaurakoinnin laskentatoimen erityiskysymyksiin perehtynyt, henkilö. Kiireisen aikataulunsa vuoksi haastateltavat saivat mahdollisuuden valita, toteutetaanko haastattelu kasvokkain ja nauhoitetaan, vai vastaavatko he aikataulullisista syistä mieluummin kysymyksiin sähköpostilla. Haastateltavista yksi valitsi nauhoitettavan, kasvokkain tapahtuvan haastattelun ja kolme muuta haastateltavaa vastasivat kysymyksiin sähköpostilla.

Koska osa haastatteluista toteutettiin sähköpostitse, täytyi haastatteluissa käytetty kysymysrunko muodostaa strukturoidusti tiettyyn järjestykseen, jotta vastaustilanne olisi mahdollisimman identtinen kasvokkain toteutetussa haastattelussa sekä sähköpostilla vastatessa. Kaikki kysymykset olivat avoimia kysymyksiä, eli niihin ei ollut valmiita vastausvaihtoehtoja, vaan haastateltavat vastasivat kaikkiin kysymyksiin omin sanoin. Strukturoidussa haastattelussa kysymysten ja väitteiden muoto sekä esittämisjärjestys on täysin määrätty. Avoimet kysymykset kuitenkin antavat vastaajalle mahdollisuuden sanoa, mitä hänellä on todella mielessään kysymyksen suhteen sekä osoittaa, mikä on keskeistä ja tärkeää vastaajien ajattelussa. Lisäksi avoimet kysymykset antavat mahdollisuuden tunnistaa vastaajien motivaatioon liittyviä seikkoja ja vastaajan viitekehyksiä. (Hirsjärvi ym. 2007, 196, 203.) Haastattelun lopuksi annettiin vielä haastateltavalle mahdollisuus tuoda esiin kysymysten ulkopuolelle jääneitä teemoja perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutokseen liittyen. Haastatteluun vastaamisen kuluva aika oli arviolta 30 – 45 minuuttia, riippuen vastausten pituuksista. Haastatteluun kuluva aika yritettiin pitää verrattain lyhyenä, jotta kiireisillä laskentatoimen ammattilaisilla olisi mahdollisuus vastata kysymyksiin työnsä lomassa. Haastattelurunko on tutkielman liitteessä 4.

Haastateltavien kanssa sovittiin, että heidän henkilöllisyyttään ei tuoda tutkielmassa esille, joten heihin viitataan tutkielmassa ainoastaan heidän työtään kuvaavilla nimillä kirjanpitäjä, kouluttaja, tilintarkastaja sekä controller. Haastateltavien taustatiedoissa tuodaan esille haastateltavan tehtävänimikkeen lisäksi ainoastaan heidän työnantajansa toimiala, mutta ei kerrota yrityksen nimeä. Näin varmistetaan haastateltavien ja heidän työpaikkansa anonymiteetin säilyminen. Yrityksen toimiala ja haastateltavan

tehtävänimike haluttiin kuitenkin tuoda tutkielmassa ilmi, koska tutkielman tavoitteen kannalta pidettiin keskeisenä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksen pohdintaa perustajaurakointia eri näkökulmista tarkastelevien laskentatoimen ammattilaisten toimesta. Lisäksi haastateltavien taustatietona kerrotaan heidän laskentatoimen työkokemuksensa kokonaisuutena sekä perustajaurakoinnin laskentatoimen kokemuksen osuus koko laskentatoimen työkokemuksesta. Haastattelut toteutettiin syys- lokakuussa 2018. Taulukko neljä esittää koottuna yhteenvedon haastateltavien taustatiedoista.

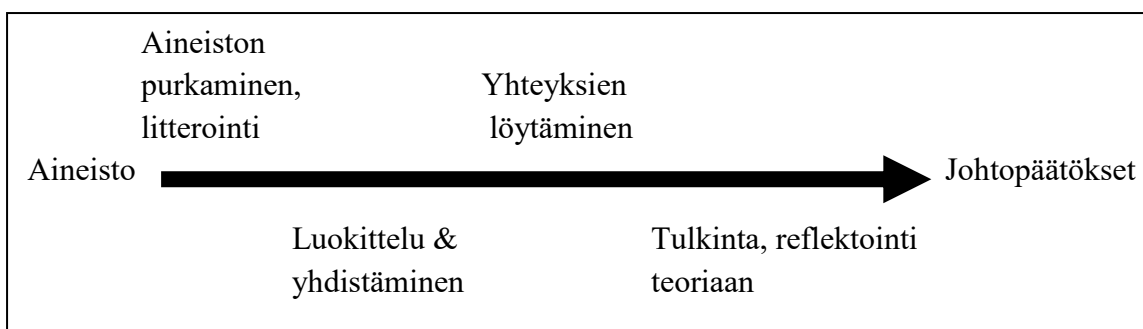
Taulukko 4 Yhteenveto haastateltavien taustatiedoista

Haastateltava	Tehtävänimike	Yrityksen toimi-ala	Laskentatoimen työkokemus	Perustajaurakoinnin työkokemus	Haastattelutapa
1	Kirjanpitäjä	Tilitoimisto	10 v.	3 v.	Nauhoitus
2	Tilintarkastaja	Tilintarkastus	30 v.	20 v.	Sähköposti
3	Kouluttaja	Koulutus	44 v.	12 v.	Sähköposti
4	Controller	Rakennusliike	6,5 v.	6,5 v.	Sähköposti

## 4.2 Aineiston käsittely ja analysointi

Hirsjärven ja Hurmeen (2008) mukaan aineiston käsittelyn ensimmäinen vaihe on sen purkaminen, johon sisältyy esimerkiksi nauhoitettujen haastattelujen litterointi. Tämän jälkeen edetään aineiston lukemisen jälkeen varsinaiseen analyysivaiheeseen. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa se sisältää yleensä kerätyn aineiston erittelyä, luokittelua ja luokkien uudelleen yhdistelyä. Aineiston luokittelu on olennainen osa analyysia. Se luo pohjan tai kehyksen, jonka varassa haastatteluaineistoa voidaan myöhemmin tulkita sekä yksinkertaistaa ja tiivistää. Luokittaessamme jäsenämme tutkittavaa ilmiötä vertailemalla aineiston eri osia toisiinsa. Luokittelu ja aineiston koodaaminen muodostettuihin luokkiin on kuitenkin vain välivaihe analyysin rakentamisessa. Luokittelun jälkeen pyrimme löytämään luokkien esiintymisen välille joitakin samankaltaisuuksia tai säännönmukaisuuksia. Tämän jälkeen muodostuneista

osista pyritään muodostamaan jälleen ilmiötä kuvaavia kokonaisuuksia tulkinnan avulla. Tulkinnassa pyritään myös ilmiön teoreettiseen uudelleen hahmottamiseen. Samaa haastattelutekstiä voidaan tulkita monin eri tavoin ja eri näkökulmasta, mutta tulkinnalle on aina löydyttävä perusteet aineistosta. Onnistuneessa tulkinnassa tutkijan kanssa saman näkökulman omaksunut lukija pystyy löytämään tekstistä samat asiat kuin tutkijakin. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 138 - 151.) Kuvio 4 esittää tiivistetysti tutkielmassa tehdyt aineiston käsittelyn, analysoinnin ja tulkinnan vaiheet.



Kuvio 4 Aineiston analyysin ja tulkinnan vaiheet (mukaillen Hirsjärvi & Hurme 2008, 144).

Tutkielman aineiston käsittely aloitettiin heti haastattelujen jälkeen. Haastattelut pyrittiin käymään läpi heti niiden toteutumisen jälkeen. Nauhoitettu haastattelu litteroitiin niin, että haastateltavan vastaukset kirjoitettiin nauhalta auki haastattelurungon kysymysten kohdalle kysymys kerrallaan. Litterointi tehtiin heti haastattelun jälkeen, kun haastattelutilanne oli vielä haastattelijalla tuoreessa muistissa. Litteroinnin yhteydessä korjattiin joitakin murreilmaisuja yleiskielisiksi sekä poistettiin turhaa toistoa ja joitakin puhekielessä tyypillisiä täytesanoja. Näin haastattelusta saatiin myös paremmin luettavia sitaatteja tutkielmaan. Sähköpostilla saapuneet vastaukset luettiin läpi saapumisen jälkeen ja muokattiin tarvittaessa luettavampaan muotoon esimerkiksi muuttamalla vastauksen fontti erilaiseksi kuin kysymyksissä, jolloin aineistoa oli helpompi käydä läpi ja lukea.

Haastatteluissa saatujen vastausten analysointi jaettiin kahteen osa-alueeseen ja niiden alla edelleen tiettyihin aiheisiin. Ensin analysoitiin haastateltavien näkemyksiä KILA:n uudesta perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn yleisohjeesta sekä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta. Tähän osa-alueeseen sisältyviä aiheita olivat haastateltavien perehtyneisyys KILA:n uuteen yleisohjeeseen, haastateltavien

mielipiteet uuden yleisohjeen selkeydestä ja sen antamista valmiuksista käytännön soveltamiseen, haastateltavien suunnitelmat uuteen tilinpäätöskäytäntöön siirtymisestä, haastateltavien näkemys perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta sekä uuden yleisohjeen vaikutus hallinnolliseen työhön.

Toinen analyysin osa-alue oli tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutus tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen sekä oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Siihen kuuluvia aiheita olivat perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisten liiketapahtumien eliminoinnin vaikutus perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta muodostuvaan kuvaan sekä tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutus sisältöpainotteisuuden, vertailtavuuden, varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumiseen. Lisäksi käsiteltiin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen ja tuloutustavan vaikutuksia oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen sekä tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutusta tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen. Taulukko 5 esittää tiivistetysti analyysin osa-alueet ja niiden aiheet.

Taulukko 5 Analyysin osa-alueet ja niiden aineet

<b>Näkemykset KILA:n uudesta yleisohjeesta sekä tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta</b>		<b>Tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen sekä oikean ja riittävän kuvan muodostuminen liiketoiminnasta</b>	
Perehtyneisyys uuteen yleisohjeeseen	Uuden yleisohjeen selkeys, valmiudet soveltamiseen	Varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteet	Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tapahtumat
Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen tarve	Uuden yleisohjeen soveltamisaikataulu	Vertailtavuuden periaate	Tilinpäätöksen hyödynnettävyys ja ymmärrettävyys
Vaikutus hallinnolliseen työhön		Sisältöpainotteisuuden periaate	Oikea ja riittävä kuva

Analyysivaiheen jälkeen analyysin osa-alueiden eri aiheiden vastauksia yhdisteltiin tulkintaa ja keskeisten tulosten löytämistä varten. Tässä vaiheessa tehtiin yhteenveto keskeisistä tuloksista, jossa verrattiin haastateltavien vastauksia teoriaosuudessa luvussa

3.3 esitettyihin arvioihin perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen. Näin päästiin vertaamaan, vastasivatko laskentatoimen ammattilaisten näkemykset teoriassa esitettyjä arvioita muutoksen vaikutuksista. Lisäksi tulosten yhteenvedossa tuodaan esiin haastateltujen laskentatoimen ammattilaisten näkemykset perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Näin päästään tutkielman tavoitteeseen lisätä ymmärrystä laskentatoimen ammattilaisten näkemyksistä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen sekä oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Tutkielman lopuksi esitetään vielä keskeiset johtopäätökset ja ehdotuksia mahdollisiksi jatkotutkimuksen aiheiksi.

### **4.3 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti**

Tutkimuksessa pyritään välttämään virheiden syntymistä, mutta silti tulosten luotettavuus ja pätevyys vaihtelevat. Siksi tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä onkin syytä arvioida jokaisen tutkimuksen kohdalla. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa on käytetty perinteisesti reliabiliteetin ja validiteetin käsitteitä. Tutkimuksen reliabiliteetti tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta eli kyse on tutkimuksen kyvystä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Reliaabelius voidaan todeta usealla eri tavalla. Esimerkiksi jos kaksi arvioijaa päätyy samaan tulokseen tai saman henkilön eri tutkimuskerroilla päädytään samoihin tuloksiin, voidaan tuloksia pitää reliaabeleina. Validius puolestaan tarkoittaa mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä, mitä sillä halutaankin mitata. Mittarit ja menetelmät eivät nimittäin aina vastaa sitä todellisuutta, mitä tutkija kuvittelee tutkivansa. Esimerkiksi kyselylomakkeen kysymyksiin saatavissa vastauksissa vastaaja on voinut käsittää kysymykset aivan eri tavalla kuin tutkija itse tarkoitti. Jos tutkija käsittelee saamansa vastaukset oman ajatusmallinsa mukaisesti, syntyy tuloksiin vääristymä, eikä niitä voida pitää tosina ja pätevinä. Mittari siis aiheuttaa tuloksiin virhettä. (Hirsjärvi ym. 2007, 226 - 227.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa reliaabelius ja validius ovat saaneet erilaisia tulkintoja. Vaikka termeille ei ole kvalitatiivisen tutkimuksen puolella vakiintuneita määritelmiä, tulisi kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä aina arvioida. Erityisen tärkeänä laadullisessa tutkimuksessa nähdään sen kertominen, miten tutkimus on tehty ja kuinka kyseisiin tuloksiin on päästy. Validius merkitsee siis kuvauksen ja siihen liitettyjen selitysten ja tulkintojen yhteensopivuutta. Halutaan siis tietää, sopiiko selitys kuvaukseen eli onko selitys luotettava. Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta kohentaa lisäksi tutkijan tarkkuus niin prosessin kuvauksessa kuin toteuttamisessakin. (Hirsjärvi ym. 2007, 227.)

Tässä tutkielmassa luotettavuus on pyritty varmistamaan tutkimusprosessin huolellisella kuvauksella ja tutkimusaineiston tarkalla käsittelyllä. Haastattelun litterointi on pyritty tekemään huolellisesti sanasta sanaan haastateltavan vastausten mukaisesti. Sähköpostilla saapuneet vastaukset on tallennettu ensimmäisen kerran raakaversioina ilman fonttien muutoksia tai muita ulkonäöllisten seikkojen selkeyttämisiä, jotta haastateltavan alkuperäiset vastaukset ovat varmasti tallessa, eikä aineistoon tule vahingossa muutoksia. Lisäksi tutkimusaineiston käsittely kerrotaan vaihe vaiheelta. Aineiston analyysi on pyritty perustamaan huolelliselle luokittelulle ja tulosten tulkinnan osalta esitetään päätelmien perusta. Haastatteluaineistosta on myös poimittu tulosten luotettavuuden parantamiseksi suoria sitaatteja. Validiteetin osalta tulee huomioida, että kolmen haastattelun vastaukset tulivat sähköpostin välityksellä, jolloin vastaajalla ei ollut mahdollisuutta tarkentaa kysymyksiä tai pyytää niihin selvennystä toisin kuin kasvokkain tapahtuneessa haastattelussa. Tutkijalla ei myöskään ole tällöin ollut mahdollisuutta kysyä tarkentavia jatkokysymyksiä samalla tavalla kuin kasvokkain tai puhelimitse tapahtuvassa haastattelussa. Tämä on voinut johtaa siihen, että haastateltava on voinut ymmärtää jonkin kysymyksen eri tavalla kuin tutkija on sen ajatellut tai tutkijalta on jäänyt jotain olennaista lisätietoa saamatta. Lisäksi tulee huomioida, että tutkielma on tehty melko suppean haastatteluaineiston pohjalta, eikä tuloksia voida näin ollen pitää laajemmin yleistettävänä.



## **4.4 Näkemykset KILA:n uudesta yleisohjeesta sekä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta**

### **4.4.1 Haastateltavien näkemykset KILA:n uudesta yleisohjeesta**

Haastatteluiden aluksi kysyttiin haastateltavien perehtyneisyyttä KILA:n uuteen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn yleisohjeeseen sekä mielipidettä sen antamiin valmiuksiin uuden tilinpäätöskäsittelyn soveltamiseen. Kaikki haastateltavat olivat perehtyneet uuteen yleisohjeeseen sen ilmestymisen jälkeen, mutta vain kirjanpitäjänä toimiva haastateltava oli jo soveltamassa sitä käytännössä yhden asiakkaansa alkaneella tilikaudella. Kaikki haastateltavat kokivat uuden yleisohjeen hieman puutteelliseksi numeeristen esimerkkien ja osatuloutuksen soveltamisen käsittelyn osalta. Sitä pidettiin suppeana erityisesti vanhaan yleisohjeeseen verrattuna. Toisaalta KILA:n 23.5.2018 julkaiseman lausunnon 1985/2018 katsottiin selventäneen uudessa yleisohjeessa epäselväksi jääneitä asioita. Tilintarkastajan toimivan haastateltavan vastaus tiivistää hyvin haastateltavien näkemykset uudesta yleisohjeesta:

”Numeroesimerkki olisi saanut olla laajempi ja osatuloutuksen soveltamismahdollisuus vielä jatkossa olisi voinut tulla paremmin esiin. Nyt siitä annettiin erillinen lausunto jälkikäteen.” (tilintarkastaja)

Haastateltavan työnkuvasta ja työnantajan toimialasta riippumatta näyttäisi siis siltä, että KILA:n uutta yleisohjetta pidettiin hieman suppeana ja jonkun verran avoimia kysymyksiä jättävänä, erityisesti osatuloutuksen osalta. KILA:n lausunnon 1985/2018 nähtiin kuitenkin haastateltavan työstä riippumatta vastanneen näihin avoimiksi jääneisiin kysymyksiin. Näin ollen lausunto on saavuttanut hyvin tavoitteensa vastata uudessa yleisohjeessa avoimiksi jääneisiin kysymyksiin. KILA toteaa lausunnossaan 1985/2018, että sille on esitetty kysymyksiä liittyen perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavien yritysten tilinpäätösten laatimiseen ja erityisesti mahdollisuuteen käyttää osatuloutusmenettelyä. Niinpä lautakunta käsittelee lausunnossaan olennaisia seikkoja, joita lautakunnan yleisohjeessa 5.6.2017 ei ole käsitelty (KILA 1985/2018).

#### 4.4.2 Siirtymäaikataulu uuteen tilinpäätöskäsittelyyn

Uuteen tilinpäätöskäsittelyyn siirtymisen aikataulu tai vaihtoehtoisesti valinta soveltaa vanhaa osatuloutusta KILA:n lausunnon 1985/2018 mukaisesti jakoivat haastateltavien näkemyksiä. Kirjanpitäjänä ja laskentatoimen kouluttajana toimivat haastateltavat olivat sitä mieltä, että olisi suositeltavaa siirtyä uuteen tilinpäätöskäsittelyyn mahdollisimman nopeasti. Kirjanpitäjänä toimiva haastateltava totesi pyrkivänsä siihen, että uuteen tilinpäätöskäsittelyyn siirryttäisiin mahdollisimman ripeästi, koska se vähentää veroilmoitusta varten tehtävien muutosten tarvetta. Laskentatoimen koulutusta oman yrityksensä kautta tarjoava haastateltava puolestaan totesi suosittelevansa koulutuksissaan, että uuteen tilinpäätöskäsittelyyn siirrytään heti uusien projektien alkaessa. Rakennusliikkeessä controllerina työskentelevä haastateltava puolestaan kertoi työnantajansa jatkossakin käyttävän mahdollisuutta soveltaa vanhaa osatuloutusta. Tilintarkastajana työskentelevä haastateltava puolestaan nosti esiin uuden tilinpäätöskäsittelyyn siirtymisen pitkäkhön, kolmevuotisen siirtymäajan ja oletti monen perustajaurakoitsijan käyttävän siirtymäajan vanhaa tilinpäätöskäsittelyä.

Nopeaa siirtymistä uuteen tilinpäätöskäsittelyyn kannattivat siis kirjanpitäjänä ja kouluttajana toimivat haastateltavat. He toivat esiin haastatteluissa kirjanpidon ja verotuksen erojen poistumisen hyötyjä uudessa tilinpäätöskäsittelyssä sekä uuden tilinpäätöskäsittelyn selkeyttä kirjanpitäjän kannalta. Nämä näkemykset voivat osaltaan vaikuttaa siihen, että he suosittelevat mahdollisimman nopeaa siirtymistä uuteen tilinpäätöskäsittelyyn. Rakennusliikkeessä työskentelevä controller puolestaan ei nähnyt tarvetta perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutokselle, eikä pitänyt vanhan tilinpäätöskäsittelyn ja verotuksen eroja ongelmallisena. Koska hän myös koki vanhan tilinpäätöskäsittelyn kuvaavan parhaiten perustajaurakoitsijan liiketoimintaa, on johdonmukaista, että hänen mielestään vanhan tilinpäätöskäsittelyn valmistusasteen mukaisen tuloutuksen käyttäminen myös jatkossa on hyvä vaihtoehto.

#### 4.4.3 Näkemykset perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutostarpeesta

Haastateltavien näkemykset perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muuttamisen tarpeesta olivat hieman erilaisia. Haastateltavista kirjanpitäjä, tilintarkastaja ja controller

olivat sitä mieltä, että perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muuttaminen ei ollut välttämättä tarpeellista. Heidän mielestään perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn ja verotuksen välinen ristiriita olisi ollut parempi ratkaista muuttamalla verotuksen jaksotus- ja arvostusperiaatteet vastaamaan vanhaa tilinpäätöskäsittelyä. Vanha tilinpäätöskäytäntö oli jo vakiintunut ja kuvasi hyvin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa, joten haastateltavat olisivat mieluummin muuttaneet verotusta kuin tilinpäätöskäsittelyä. Toisaalta erityisesti kirjanpitäjä ja kouluttaja toivat esiin, että joko tilinpäätöskäsittelyyn tai verotukseen oli hyvä saada muutos, koska vanhan tilinpäätöskäsittelyn arvostus- jaksotuserot verotukseen aiheuttivat sekavuutta ja virheitä.

”Mä olisin toivonut oikeestaan, että verotus olisi uudistunut sen [perustajaurakointi] osalta. Et se vanha tapa oli mun mielestä kirjanpidollisesti parempi, tai no, parempi yrityksen lukujen kannalta ja sen kannalta, mitä niillä oikeesti tapahtuu. Että raportointi tässä nyt ehkä vähän kärsii [--] mutta jompaankumpaan piti saada muutos, koska tää kenttä on ollut niin sekava.” (kirjanpitäjä)

Kouluttajana toimiva haastateltava toi lisäksi vahvasti esiin, että perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutos oli erittäin tarpeellista, jotta paitsi kirjanpito, myös verotus saadaan varmemmin loppuun asti oikein.

”[--] Harva kirjanpitäjä tai perustajaurakoitsija osasi tehdä vanhan ohjeen mukaista oikein verotukseen asti. Kun EVL ei muutettu, tämä oli ainoa mahdollinen menettely. Oli ehkä liian iso työ muuttaa EVL:ää yhden toimialan tarpeiden mukaan.” (kouluttaja)

Verotuksen ja kirjanpidon välisten erojen poistumista pidettiin siis kuitenkin kokonaisuutena hyvänä asiana, mutta toivottavampaa olisi haastateltavien mielestä ollut saada muutos ennemmin verotuskäytäntöön kuin perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn. Toisaalta haastatteluissa nousi esiin ymmärrys siitä, että EVL:n muuttaminen yhden toimialan tarpeita varten olisi saattanut olla liian iso töistä ja jopa mahdotonta, joten ainoaksi ratkaisuksi jäi muuttaa perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä. Uuden tilinpäätöskäsittelyn nähtiin helpottavan kirjanpitäjien työtä ja varmistavan paremmin myös verotuksen oikeellisuuden.

#### 4.4.4 Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutukset hallinnolliseen työhön

KILA toteaa lausunnossaan 1985/2018 uuden yleisohjeen tavoitteena olleen keventää erityisesti pienten perustajaurakoitsijoiden hallintorasitetta ottamalla tilinpäätöksen laatimisessa käyttöön verotuksen kanssa yhtenevät periaatteet. Hallinnollisen työn määrän kannalta haastateltavat näkivät tilinpäätöskäsittelyn muutoksella olevan joko myönteisiä tai neutraaleja vaikutuksia, joskin siirtymävaiheessa hallinnollisen työn oletettiin väliaikaisesti lisääntyvän. Kirjanpitäjänä työskentelevä haastateltava totesi, että tilinpäätöksen ja verotuksen lukujen täsmätessä kirjanpitäjän työ nopeutuu ja helpottuu, kun lukuja ei tarvitse erikseen muuttaa verotusta varten. Toisaalta hän toi esiin siirtymävaiheessa lisääntyvän työn kirjanpitäjän, tilintarkastajan ja yrittäjän välillä. Tilinpäätöskäsittelyn muutos vaikuttaa yrityksen tunnuslukuihin ja liikevaihtoon, joten tilinpäätöskäsittelyn muutoksen ajankohta ja siihen liittyvät toimenpiteet vaativat tiivistä yhteistyötä kirjanpitäjältä yrittäjien ja tilintarkastajien kanssa.

Myös kouluttajana toimiva haastateltava totesi, että verojen oikeellisuuden osalta päästään isosta työmäärästä, jos noudatetaan uutta luovutuksen mukaista menettelyä. Muutoin hänen mielestään tilinpäätöskäsittelyn muutoksella ei juurikaan liene vaikutusta hallinnolliseen työhön. Controllerina toimiva haastateltava puolestaan oletti hallinnollisen työmäärän pysyvän melko samana tilinpäätöskäsittelyn muutoksesta huolimatta, lukuun ottamatta siirtymävaiheessa tarvittavaa ylimääräistä työtä muun muassa laskentapohjien ja liitetietojen muokkaamiseen. Hän ei nostanut esiin uuden tilinpäätöskäsittelyn vaikutusta verojen laskennan helpottumiseen. Tähän saattoi vaikuttaa se, että hänen työnantajansa aikoi edelleen jatkaa vanhan osatuloutusmenettelyn soveltamista. Hän ei myöskään nähnyt vanhan tilinpäätöskäytännön tilinpäätöksen ja verotuksen arvostus- ja jaksotuseroja ongelmallisena verojen laskennan kannalta. Tämä saattoi myös osaltaan vaikuttaa siihen, ettei hän kokenut verotuksen ja kirjanpidon käytäntöjen yhdenmukaistumisen vaikuttavan helpottavasti hallinnolliseen työhön. Tilintarkastajana työskentelevä haastateltava ei osannut ottaa kantaa tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksiin hallinnolliseen työhön.

## **4.5 Tilinpäätösperiaatteiden toteutuminen sekä oikean ja riittävän kuvan muodostuminen**

### **4.5.1 Kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan välisten liiketapahtumien käsittely**

Vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat, eli urakka- ja tonttimyynti sekä pääomasijoitukset kohdeyhtiöön, eliminoitiin tilinpäätöksessä. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä nämä keskinäiset liiketapahtumat näytetään tilinpäätöksessä. Kaikki haastateltavat kokivat vanhan tilinpäätöskäsittelyn kuvaavan paremmin rahaprosessia ja perustajaurakoitsijan liiketoimintaa. Perustajaurakoitsijan todelliset tuotot syntyvät kuitenkin vasta asunto-osakkeiden myynnistä kolmannelle osapuolelle ja todelliset kulut rakentamismenoista. Vanha tilinpäätöskäsittely ottaa tämän huomioon eliminoimalla itsekontrahointisuhteesta kohdeyhtiön kanssa tapahtuvat liiketoimet, eli urakka- ja tonttimyyntin sekä pääomasijoitukset kohdeyhtiöön.

Toisaalta haastateltavista kouluttaja nosti esiin erillisyyssperiaatteen toteutumisen paremmin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, sillä keskinäisten liiketapahtumien näyttäminen tilinpäätöksessä kuvastaa paremmin erillisyyssperiaatteen mukaisesti perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön juridista erillisyyttä. Vaikka perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö taloudellisessa mielessä muodostavat yhden kokonaisuuden rakentamisaikana, ne ovat kuitenkin erillisiä kirjanpitovelvollisia sekä verosubjekteja heti kohdeyhtiön perustamisesta lähtien. Uusi tilinpäätöskäsittely näyttää tämän myös tilinpäätöksessä. Tilintarkastaja nosti keskinäisten liiketapahtumien käsittelyn osalta tärkeimmäksi asiaksi sovellettavan käytännön jatkuvuuden, vaikka hänenkin mukaansa vanha tilinpäätöskäsittely kuvastaa paremmin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa. Hänen mukaansa molempia tilinpäätöskäsittelyn käytäntöjä voidaan kuitenkin hyvin perustella toisaalta liiketoiminnan kuvaamisen näkökulmasta ja toisaalta erillisyyssperiaatteen näkökulmasta. Sitaatit controllerin ja kouluttajan haastatteluista kuvaavat hyvin haastatteluissa esiin tulleita näkemyksiä keskinäisten liiketapahtumien käsittelyn vaikutuksesta tilinpäätöksessä.

”Mielestäni keskinäisten liiketapahtumien eliminointi kuvastaa paremmin liiketoimintaa. Grynderin liiketoiminta on kuitenkin loppuviimein asunto-osakkeiden myymistä ihmisille. Eikä niinkään rakennusten tekemistä taloyhtiöille. Vaikkakin kohdeyhtiö on siinä välissä sopimussuhteessa niin sen kanssa ei kuitenkaan minun ajatusmaailmassa tehdä varsinaista liiketoimintaa. Eli eliminointi on huomioinut tuon aspektin.” (controller)

”Rahaprosessin kannalta vanha [tilinpäätöskäsittely] oli parempi, mutta erillisperiaatteen kannalta uusi.” (kouluttaja)

Riippumatta haastateltavien työnkuvasta kaikki toivat siis esiin vanhan tilinpäätöskäsittelyn kuvaavan paremmin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa ja rahaprosessia. Toisaalta kouluttajana ja tilintarkastajana toimivat haastateltavat nostivat esiin erillisyyperiaatteen paremman toteutumisen uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, eli molempia tilinpäätöskäsittelyitä voidaan perustella painottaen hieman eri näkökulmaa. Keskinäisten liiketapahtumien käsittelyn osalta haastateltavien vastauksissa ei siis ollut merkittäviä eroavaisuuksia eri työtehtävissä työskentelevien haastateltavien välillä.

#### **4.5.2 Sisältöpainotteisuuden periaate**

Näkemykset sisältöpainotteisuuden periaatteen toteutumisesta erosivat haastateltavien välillä. Haastateltavista kirjanpitäjä piti selkeämpänä uutta tilinpäätöskäytäntöä, etenkin perustajaurakointia tuntemattomille, sillä siinä selkeästi kaksi tulonlähdettä ja kaksi kululähdettä, kun myös perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat näytetään tilinpäätöksessä. Tällöin tuottoja syntyy asunto-osakkeiden myynnistä kolmansille osapuolille sekä urakka- ja tonttimyynnistä kohdeyhtiölle. Kuluja puolestaan syntyy paitsi rakentamismenoja, myös pääomasijoituksista kohdeyhtiöön.

Tilintarkastajana ja controllerina työskentelevät haastateltavat puolestaan kokivat sisältöpainotteisuuden periaatteen toteutuvan paremmin vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä, sillä he näkivät sen kuvaavan paremmin perustajaurakoitsijan liiketoiminnan todellista luonnetta. Sisältöpainotteisuuden periaatteen tarkoituksena on

esittää asia ennen muotoa, eli tapahtuman esittämistavan tulee heijastaa sen taloudellista luonnetta, eikä pelkästään juridista muotoa. Tilintarkastaja ja controller näkivät tämän vaatimuksen täyttävän paremmin vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä, joka käsittelee perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä yhtenä taloudellisena kokonaisuutena rakentamisaikana. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä puolestaan painottuu enemmän perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön juridinen erillisyys. Erityisesti controller toi esiin sisältöpainotteisuuden periaatteen heikkenemisen uudessa tilinpäätöskäytännössä. Kouluttajana toimiva haastateltava puolestaan ei osannut ottaa kantaa tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista sisältöpainotteisuuden periaatteen toteutumiseen.

”[Sisältöpainotteisuus] menee mielestäni heikompaan suuntaan. Mikäli grynderi voi tulouttaa perustajaurakan liikevaihtoa vaikka 20 miljoonaa euroa, vaikka kohteesta ei oltaisi myyty vielä yhtäkään osaketta kolmannelle osapuolelle, niin käsittely on melko vahvasti kääntynyt nurin niskoin eli muoto ennen asiaa. Vanha malli lähti nimenomaan asia edellä eli siitä, että grynderi saa tuottoja siitä kun osakkeet myydään.” (controller)

Sisältöpainotteisuuden periaatteen osalta haastateltavien näkemykset siis vaihtelivat laskentatoimen eri ammattilaisten välillä. Erityisesti tilintarkastajana ja controllerina työskentelevät haastateltavat olivat sitä mieltä, että sisältöpainotteisuuden periaate toteutuu paremmin vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä, joka kuvastaa enemmän perustajaurakoitsijan liiketoiminnan taloudellista luonnetta. Kirjanpitäjä puolestaan koki, että sisältöpainotteisuuden periaate toteutuu paremmin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, joka on helpommin ymmärrettävissä etenkin perustajaurakointia tuntemattomalle. Kouluttajana työskentelevä haastateltava ei osannut ottaa kantaa tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutukseen sisältöpainotteisuuden periaatteen toteutumiseen.

#### **4.5.3 Vertailtavuuden periaate**

Myös haastateltavien näkemykset tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta vertailtavuuteen saman yrityksen eri tilikausien ja eri eritysten tilinpäätösten välillä

vaihtelivat. Haastateltavista controller oli sitä mieltä, että saman yrityksen sisällä tilinpäätöskäsittelyn muutoksella ei liene vaikutusta siirtymäkauden jälkeen. Hän oli kuitenkin sitä mieltä, että eri eritysten välillä vertailtavuus katoaa jatkossa liki kokonaan. Aiemmin eri tuloutustavan käyttö, luovutuksen mukainen tuloutus tai valmistusasteen mukainen tuloutus, on vaikeuttanut hieman vertailtavuutta. Jatkossa on kuitenkin mahdollista käyttää uutta tilinpäätöskäsittelyä käsitellen rakennusurakka joko luovutuksen mukaan tai valmistusasteen mukaan sekä mahdollisuus myös edelleen käyttää vanhaa valmistusasteen mukaista tuloutusta. Tämä johtaa controllerin esiin tuomaan tilanteeseen, jossa varsinkin liikevaihtojen vertailu on todella vaikeaa, sillä niiden muodostumisperuste on uudessa ja vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä erilainen. Hänen mukaansa pelkkien tuloslaskelman lukujen perusteella tilinpäätöksen lukija ei saa todellista kuvaa. Yritysten tunnusluvutkaan eivät ole jatkossa vertailukelpoisia keskenään, koska luvut voivat muodostua niin eri lailla.

Tilintarkastaja taas oli sitä mieltä, että tilinpäätöskäsittelyn muutos ei vaikuta vertailtavuuteen, kunhan tilinpäätös antaa tarpeelliset tiedot. Perustajaurakoinnin kohdalla liitetiedoilla on erityisen tärkeä merkitys eri yritysten tilinpäätösten ymmärtämisen, vertailtavuuden ja liiketoiminnasta syntyvän oikean ja riittävän kuvan muodostumiseksi, kuten kouluttaja ja kirjanpitäjä toivat esiin. Kirjanpitäjä oli sitä mieltä, että siirtymäajan aikana vertailtavuus voi kärsiä, mutta ei olettanut tilinpäätöskäsittelyn muutoksella olevan sen jälkeen vaikutusta vertailtavuuteen.

”[--] Tässä kun tätä vaihdetaan niin voi olla muutama vuosi, että niitten vertailtavuus on mitä on. Että ei pysty niin vertaamaan, kun yhtäkkiä alkaa olla liikevaihtoa melkein tuplat ja kuluja. Tulokseen se ei varmaan vaikuta, mutta sitten siihen, miten niitten liikevaihdot ja muuttuvat kulut sitten siinä voi ainakin tehdä sen väliajalla on vaikea vertailla. Mutta loppupeleissä mä en näkis, että vertailtavuus kärsii.” (kirjanpitäjä)

Vertailtavuuden periaatteen toteutumisen osalta näkyi siis selkeä jako laskentatoimen ammattilaisten välillä. Controller oletti tilinpäätöskäsittelyn muutoksen heikentävän vertailtavuutta eri yritysten välillä. Muut haastateltavat puolestaan eivät olettaneet tilinpäätöskäsittelyn muutoksella olevan samanlaista vaikutusta vertailtavuuteen enää siirtymäajan jälkeen. Kaikki haastateltavat kuitenkin ollettivat, ettei tilinpäätöskäsittelyn



muutoksella ole vaikutusta yrityksen eri tilikausien vertailtavuuteen enää tilinpäätöskäsittelyn muutoksen jälkeen.

#### **4.5.4 Varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteet**

Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että tilinpäätöskäsittelyn muutos ei vaikuta juurikaan varovaisuuden tai luotettavuuden periaatteiden toteutumiseen. Controller oli tosin sitä mieltä, että rakennusurakan tulouttaminen erikseen sotii hieman myös varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteita vastaan. Perustajaurakointihankkeessahan kate on yleensä rakennusurakassa ja näin ollen kate voi tuloutua rakennusurakan tuloutuksessa, vaikka yhtään asuntoa ei olisi vielä myyty kolmannelle osapuolelle. Tämä vaikutus varovaisuuden periaatteen toteutumiseen tosin voi vaikuttaa uudessa tilinpäätöskäsittelyssä myös toisin päin, kuten kirjanpitäjä tuo esiin. Tilanteessa, jossa asunto-osakkeita on myyty paljon jo ennen rakentamisen valmistumista, liikevaihtoa kyllä syntyy uudessa tilinpäätöskäsittelyssä. Perustajaurakoitsijan kate on kuitenkin useimmiten rakennusurakassa, joten se tuloutuu vasta rakentamisen valmistuttua. Näin uusi luovutuksen mukainen tilinpäätöskäsittely saattaa joissain tapauksissa parantaa varovaisuuden periaatteen toteutumista.

Haastateltavista controller oli sitä mieltä, että luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumisella ei ole eroa valmistusasteen mukaisen ja luovutuksen mukaisen tuloutuksen välillä. Kirjanpitäjä, tilintarkastaja ja kouluttaja taas olivat sitä mieltä, että tilinpäätöskäsittelyn tapaa enemmän luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumiseen vaikuttaa tuloutustavan valinta. Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa katetta ei ole mahdollista tulouttaa etupainoisesti, kun taas valmisasteen mukaisessa tuloutuksessa riski varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteen toteutumattomuudelle on suurempi. Tämä voi johtua joko valmistusasteen tai katteen virheellisestä määrittämisestä. Kirjanpitäjä antoi esimerkiksi virheellisestä katteen määrittämisestä oman käytön arvonlisäveron huomioimattomuuden kuluna, jolloin katearvio määritetään virheellisesti liian suureksi. Tällöin myös valmistusasteen mukainen tuloutus tapahtuu virheellisesti.

”Mun mielestä toi luovutuksen mukainen on luotettavampi ja varovaisuuden periaatteen toteutuminen parempi. Valmistusaste on sellainen, että siellä voi tulla mitä vaan, varsinkin sellaisella, joka ei gryndaa koko aikaa. [--] Yrittäjät, jotka aloittavat gryndaamisen, eivät esimerkiksi sitä oman käytön alvia tiedä, eikä ne ota sitä huomioon kuluna, niin sieltä tulee yllätys, että hei tää maksaakin näin paljon. Ettei siitä jääkään sitä katetta, kun se oman käytön alvi syö sen kaiken katteen. Sit tulee niitä, että ekana vuonna tekee hirveen tuloksen ja sit viimeisenä vuotena, kun se tuloutuu niin sit syntyy niitä tappioita.” (kirjanpitäjä)

Käsityksissä varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumisesta näkyi siis selkeä ero laskentatoimen ammattilaisten välillä. Rakennusliikkeessä työskentelevä controller oli haastateltavista ainoa, joka ei nähnyt eroa valmistusasteen ja luovutuksen mukaisen tuloutuksen välillä varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumisen osalta. Tähän saattaa vaikuttaa se, että valmistusasteen mukaista tuloutusta käytetään paljon isoissa rakennusliikkeissä (kts. esim. YIT vuosikertomus 2017, 117), jolloin sitä on ehkä totuttu pitämään alalla liiketoimintaa hyvin kuvaavana ja luotettavana tuloutustapana, josta on paljon luotettavuutta lisäävää kokemusta. Muut haastateltavat taas toivat selkeästi esiin valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyvät riskit varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden osalta. Tilinpäätöskäsittelyn tavalla kukaan haastateltavista ei puolestaan nähnyt juurikaan merkitystä varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumiselle.

#### **4.5.5 Tuloutustavan vaikutus liiketoiminnasta muodostuvaan oikeaan ja riittävään kuvaan**

Haastateltavilta kysyttiin myös heidän näkemystään tuloutustavan vaikutuksesta oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Kaikki haastateltavat näkivät tuloutustavan valinnalla, eli luovutuksen mukainen tuloutus vai valmistusasteen mukainen tuloutus, voivan olla vaikutusta liiketoiminnasta syntyvään oikeaan ja riittävään kuvaan. Tilintarkastaja oli sitä mieltä, että jos valmistusasteen mukainen tuloutus tehdään oikein, antaa se oikeamman kuvan tilinpäätöksestä ja taloudellisesta asemasta. Myös controller oli sitä mieltä, että vanha valmistusasteen mukainen tuloutus antaa eniten oikean ja riittävän kuvan, koska

perustajaurakointihankkeet ovat usein pitkiä ja valmistusasteen mukainen tuloutus antaa parhaiten kuvan siitä, miten kohde etenee ja myy. Hän ei kuitenkaan kokenut, että vanha luovutuksenkaan mukainen tuloutus mitenkään vääristää oikeaa ja riittävää kuvaa.

Kirjanpitäjän näkemys oli, että jos perustajaurakointikohteita tuloutuu tasaiseen tahtiin voi luovutuksen mukainen tuloutus olla parempi, sillä tulosta ja liikevaihtoa syntyy jokaiselle vuodelle. Jos taas perustajaurakointikohteita on vain vähän, eikä luovutuksen mukaan tuloutuvia kohteita ole kaikilla tilikausilla, antaa valmistusasteen mukainen tuloutus hänen mukaansa paremman kuvan liiketoiminnasta, koska liikevaihdon heittelyä ei tapahdu niin paljon.

”[Tuloutustapa] vaikuttaa, luovutuksen mukainen tuloutus tietysti sellasella yrityksellä, jolla niitä gryndikohteita tuloutuu tasaiseen tahtiin, voi olla siinä mielessä niin kun parempi, että sitä tulosta ja liikevaihtoa syntyy jokaiselle vuodelle. Mutta sitten taas sellainen yritys, jolla on ehkä yks kohde tai niitä nyt saattaa tuloutua kahden vuoden välein tai miten niillä nyt meneekään tai on useampia kohteita, niin näkisin että se valmistusasteen mukainen tuloutus siinä tilanteessa vois olla parempi, ettei sitä liikevaihdon heittelyä siellä niin paljon tapahtuisi.” (kirjanpitäjä)

Haastateltavista kirjanpitäjä, tilintarkastaja ja kouluttaja toivat kuitenkin voimakkaasti esiin myös valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyvän riskin virheellisistä arvioista ja sitä kautta virheellisestä kuvasta yrityksen liiketoiminnasta. Kirjanpitäjä toi esiin, että erityisesti jos perustajaurakoitsijalla on vähän kokemusta aiemmista perustajaurakointihankkeista, kasvaa riski virheellisiin katearvioihin valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa. Tällöin luovutuksen mukainen tuloutus voi olla parempi vaihtoehto oikean ja riittävän kuvan muodostamiseksi.

”[--] Sellaisella, joka ei oo niin paljon tehnyt gryndaamista, ei yleensäkkään oo ehkä niin hyvää tietoa siitä katteen muodostumisesta ja se pitäisi kuitenkin varovaisuuden periaatteen mukaisesti käsitellä ja se osatuloutus vaatii sit taas raportointia ja tietämistä verrattuna luovutuksen mukaiseen.” (kirjanpitäjä)

Vastausten perusteella valmistusasteen mukaisen tuloutuksen nähtiin siis kuvaavan perustajaurakoitsijan liiketoimintaa ainakin jossain tapauksissa paremmin. Toisaalta luovutuksen mukaisen tuloutuksenkaan ei nähty vääristävän oikeaan ja riittävän kuvan muodostumista. Controlleria lukuun ottamatta kaikki haastateltavat toivat kuitenkin esiin myös valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyvän riskin virhearvioista ja sitä kautta virheellisestä tuloutuksesta. Vastauksissa näkyi siis saman tyyppistä jakautumista kuin näkemyksissä tuloutustavan vaikutuksesta varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumiseen, sillä haastateltavista myös siinä controller oli ainut, joka ei tuonut esiin valmistusasteen mukaisen tuloutuksen riskiä virhearviointiin.

#### **4.5.6 Tilinpäätöskäsittelyn vaikutus oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen**

Haastateltavilta kysyttiin myös heidän näkemystään tilinpäätöskäsittelyn vaikutuksesta oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Kirjanpitäjä oli sitä mieltä, että vanha tapa antaa selkeämmän kuvan perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Toisaalta hän kuitenkin näki, että uusi tilinpäätöskäsittely on kirjanpitäjän näkökulmasta selkeämpi ja sisältää paremmat ohjeet siitä, missä vaiheessa liiketapahtumia kirjataan kirjanpitoon. Tällöin tilinpäätös tulee varmemmin oikein ilman virheitä. Kouluttaja oli samaa mieltä siitä, että uudessa tilinpäätöskäsittelyssä kirjanpitäjien työ helpottuu ja luovutuksen mukaista käsittelyä noudatettaessa tilinpäätöksistä tulee luotettavampia. Lisäksi verotus tulee täysin vertailukelpoiseksi, kun taas vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä on ollut laaja liitetietojen vaatimus EVL ja KPL eroista. Tilintarkastaja puolestaan oli sitä mieltä, että liikevaihdon ja ostojen esittämistavan muutos uudessa tilinpäätöskäsittelyssä helpottaa toiminnan volyymin arviointia. Toisaalta hänen mielestään perustajaurakoitsijan taloudellisen aseman arviointi vaikeutuu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, kun kohdeyhtiön velkaosuutta ei enää näytetä perustajaurakoitsija taseessa vaan se on liitetiedoissa esitettävä asia.

Controller puolestaan oli sitä mieltä, että vanha tilinpäätöskäsittely antaa ehdottomasti oikeamman kuvan perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta.

Hänen mukaansa rakennusurakan erikseen tuloutus vääristää perustajaurakoitsijan liikevaihtoa. Hänen mielestään perustajaurakoitsijan liiketoiminta on nimenomaan asunto-osakkeiden myymistä kolmansille osapuolille, eikä niinkään asuntojen rakentaminen kohdeyhtiölle. Siksi perustajaurakoitsijan liiketoimintaa kuvaa hänen mielestään parhaiten asuntojen velattomien myyntihintojen tulouttaminen.

”Mielestäni ehdottomasti vanha malli (kuvaa liiketoimintaa parhaiten). Perustajaurakoitsijan liiketoiminta on loppu viimein asunto-osakkeiden myymistä, joten asuntojen velattomat hinnat kuvastavat liiketoimintaa mielestäni parhaiten. Urakan erikseen tuloutus sen sijaan vääristää grynderin liikevaihtoa. -- (Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä) voi olla tilanne, että yhtiö tulouttaa 20 miljoonaa euroa urakan liikevaihtoon, mutta se ei ole oikeasti myynyt kohteesta yhtäkään asuntoa. Pelkkiä lukuja katsomalla tilinpäätöksen käyttäjä voi saada aivan väärän kuvan yhtiöstä.” (controller)

Vastausten perusteella vaikuttaisi siltä, että laskentatoimen ammattilaisista rakennusliikkeessä työskentelevä controller on voimakkaimmin sitä mieltä, että vanha tilinpäätöskäsittely antaa parhaiten oikean ja riittävän kuvan perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Hän ei nähnyt uudessa tilinpäätöskäsittelyssä myönteisiä vaikutuksia oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen, vaan koki suurimpana uhkana oikealle ja riittävälle kuvalla perustajaurakoitsijan liikevaihdon vääristymisen urakka- ja tonttimyynnin esittämisen myötä. Muut haastateltavat puolestaan näkivät uudessa tilinpäätöskäsittelyssä myönteisiä vaikutuksia oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen. Etenkin kirjanpitäjä ja kouluttaja toivat esiin uuden tilinpäätöskäsittelyn selkeyden ja helppouden kirjanpitäjien kannalta, jolloin tilinpäätökset tulevat varmemmin oikein.

#### **4.5.7 Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutus tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen**

Tilinpäätöksen keskeisenä tehtävänä on tuottaa ymmärrettävää ja hyödynnettävää informaatiota sidosryhmien päätöksenteon tueksi. Myös tilinpäätöskäsittelyn muutoksen

vaikutus tilinpäätöksistä saatavaan informaatioon jakoi haastateltavien mielipiteitä. Haastateltavista kouluttaja koki tilinpäätöskäsittelyn muutoksen parantavan tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyttä ja hyödynnettävyyttä sidosryhmien kannalta. Hänen mukaansa luovutuksen mukainen tuloutus on suomalainen kansallinen oletama ja siten meillä selkeästi ymmärrettävä. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssähän KILA esittää luovutuksen mukaisen käsittelyn pääsääntönä. Lisäksi kouluttajan mielestä aiempi käytäntö tulouttaa osakkeiden velattomia myyntihintoja sekä esittää kohdeyhtiön velkaosuus myymättömien osakkeiden osalta taseessa ei ole ollut kovin looginen. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä kohdeyhtiön velkaosuutta ei enää näytetä perustajaurakoitsijan taseessa ja osakemyynnin osalta tuloutetaan myyntihinta ilman velkaosuutta. Näiden muutosten vuoksi uusi tilinpäätöskäsittely parantaa kouluttajan näkemyksen mukaan tilinpäätösten ymmärrettävyyttä ja informaation laatua.

Tilintarkastajana työskentelevä haastateltava puolestaan arveli tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyden ja hyödynnettävyyden heikkenevän väliaikaisesti tilinpäätöskäsittelyn muutokaudella, mutta muuten hän ei olettanut isoja muutoksia. Hänen mielestään toiminnan volyymin arviointi helpottuu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, kun liikevaihtoon kirjataan paitsi osakemyynti, myös urakka- ja tonttimyynti kohdeyhtiölle. Toisaalta hänen mukaansa perustajaurakoitsijan taloudellisen aseman arviointi ehkä hieman hankaloituu, kun kohdeyhtiön velkaosuus siirtyy taseesta liitetietoihin.

Kirjanpitäjä sen sijaan koki tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikeuttavan sidosryhmien tilinpäätöstietojen tulkintaa. Hänen mukaansa uudessa tilinpäätöskäytännössä sidosryhmien tulee lukea liitetiedot huolellisesti, jotta he ymmärtävät liikevaihdon ja kulujen muodostumisen perustajaurakoinnissa. Toisaalta kirjanpitäjä toi esiin myös sen, että kohdeyhtiön velkaosuutta ei enää näytetä perustajaurakoitsijan taseessa, mikä saattaa parantaa pankkien osalta tilinpäätösinformaation hyödynnettävyyttä.

”Mun mielestä se vaikeuttaa sidosryhmien (tulkintaa), et niitten pitää oikeasti tietää ja lukea ne liitetiedot, et näillä on tätä perustajaurakointia. Se että kuinka moni niistä sidosryhmistä sit ymmärtää, et mitä tää perustajaurakointi käytännössä tarkoittaa niin voi sitten käytännössä ollakin... Vanha tapa oli mun mielestä selkeempi ja siinä mielessä että sidosryhmien ei tarvinnu niin paljon miettiä, et

miks liikevaihto on näin korkea ja miks kulut on yht äkkiä näin korkeet.”  
(kirjanpitäjä)

Haastateltavista myös controller oletti, että tilinpäätöskäsittelyn muutos saattaa vaikeuttaa tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyttä ja hyödynnettävyyttä. Jatkossa sidosryhmillä pitää olla enemmän perehtyneisyyttä siihen, millä mallilla yrityksen taloudelliset luvut ovat muodostuneet ja analysoida sitä. Siirtymäajan jälkeenhan on edelleen mahdollista soveltaa paitsi uutta tilinpäätöskäsittelyä, myös vanhaa valmistusasteen mukaista tuloutusta. Controller nosti esiin, että esimerkiksi pankeista tarvittavaa osaamista varmasti löytyy, mutta vaikkapa tavarantoimittajille tämä voi aiheuttaa haasteita.

Näkemykset tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen siis vaihtelivat eri laskentatoimen ammattilaisten välillä. Kirjanpitäjänä ja controllerina työskentelevät haastateltavat ollettivat tilinpäätöskäsittelyn muutoksen saattavan vaikeuttaa tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyttä sidosryhmien kannalta, sillä jatkossa sidosryhmillä on oltava entistä enemmän osaamista ymmärtää perustajaurakoinnin käsittelytapaa tilinpäätöksessä ja sen vaikutuksia esimerkiksi yrityksen tunnuslukuihin. Kouluttajan näkemys tilinpäätöskäsittelyn vaikutuksista taas oli päin vastainen, eli hän oletti tilinpäätöksien muuttuvan entistä paremmin ymmärrettäviksi uuden tilinpäätöskäsittelyn myötä. Tilintarkastaja taas ei olettanut tilinpäätöskäsittelyn muutoksella olevan isoa vaikutusta tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen sidosryhmien kannalta.

#### **4.6 Yhteenveto keskeisistä tuloksista**

Luvussa 3.3 esitettiin koonti tilinpäätösperiaatteista, joiden toteutumiseen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksella oletettiin voivan olla vaikutusta. KPL 3:3.1 §:n tilinpäätösperiaatteista tarkasteluun otettiin sisältöpainotteisuuden periaate, varovaisuuden periaate, suoriteperuste sekä netottamiskielto. Lisäksi taulukossa 2 esitetyistä kirjanpitoa ja tilinpäätöstä ohjaavista yleisistä periaatteista

nostettiin tarkasteltaviksi erillisyyden periaate, luotettavuuden periaate sekä vertailtavuuden periaate.

Sisältöpainotteisuuden periaatteen mukaan tilinpäätöskäsittelyn tulisi heijastaa asian todellista taloudellista luonnetta eikä vain sen oikeudellista muotoa. Teoriaosuudessa oletettiin sisältöpainotteisuuden periaatteen toteutuvan paremmin vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä, jossa perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä käsitellään yhtenä taloudellisena kokonaisuutena rakentamisaikana. Uuden tilinpäätöskäsittelyn taas oletettiin parantavan erillisyyden periaatteen toteutumista, kun perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä käsitellään erillisinä taloudellisina kokonaisuuksina myös rakentamisaikana. Sisältöpainotteisuuden periaatteen osalta haastateltavista tilintarkastaja ja controller olivatkin sitä mieltä, että asia ennen muotoa -periaate toteutuu paremmin vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä, sillä se kuvaa perustajaurakoitsijan liiketoimintaa taloudellisesta näkökulmasta paremmin. Perustajaurakoitsijan tulot tulevat kuitenkin lopulta asunto-osakkeiden myynnistä kolmansille osapuolille ja vanha tilinpäätöskäsittely heijasti haastateltavien mielestä tätä paremmin. Kun perustajaurakoitsijan kate sisältyy useimmiten rakennusurakkaan, voi uudessa tilinpäätöskäsittelyssä syntyä tilanne, jossa kate tuloutuu rakennusurakan tuloutuessa, vaikka asunto-osakkeita ei olisi vielä myyty kolmansille osapuolille ja näin saatu todellista katetta aikaan. Haastateltavista kouluttaja ei ottanut kantaa sisältöpainotteisuuden periaatteen toteutumiseen. Kirjanpitäjänä toimiva haastateltava oli puolestaan sitä mieltä, että uusi tilinpäätöskäsittely on selkeämpi sellaiselle, joka ei ole perustajaurakointiin kovin perehtynyt. Tämä johtuu siitä, että uudessa tilinpäätöskäsittelyssä on selkeästi kaksi tulolähdettä ja kaksi kululähdettä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön erillisyyden periaatteen mukaisesti.

Varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumisen osalta teoriassa oletettiin tilinpäätöskäsittelyä enemmän vaikutusta olevan tuloutustavalla. Tosin verojen osalta oletettiin tilinpäätösten luotettavuuden paranevan uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, kun kirjanpidon ja verotuksen arvostus- ja jaksotusratkaisut muuttuvat yhteneviksi. Kaikki haastateltavat olivatkin sitä mieltä, että tilinpäätöskäsittelyllä ei juurikaan ole vaikutusta varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumiseen. Ainoastaan controller toi esiin uuteen tilinpäätöskäsittelyyn liittyvän riskin varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumiselle. Perustajaurakointihankkeessa kate on yleensä



rakennusurakassa, jolloin kate voi rakennusurakan tuloutuessa tuloutua, vaikka yhtään asunto-osaketta ei olisi vielä myyty kolmannelle osapuolelle. Kukaan haastateltavista ei kuitenkaan nostanut esiin varovaisuuden periaatteen toteutumisen osalta teoriaosuudessa pohdittua uuden tilinpäätöskäytännön mahdollista osakemyynnin tuloutusta jo ennen rakentamisen aloittamista.

Toisaalta kirjanpitäjä totesi, että uusi luovutuksen mukainen tilinpäätöskäsittely voi joissain tapauksissa parantaa varovaisuuden periaatteen toteutumista. Näin voi tapahtua, jos osakemyyntiä on paljon jo ennen kohteen rakentamisen loppumista, jolloin liikevaihtoa kyllä syntyy osakemyynnistä. Varsinainen kate on kuitenkin yleensä rakennusurakassa, jolloin se tuloutuu vasta rakentamisen valmistuttua, vaikka asuntoja olisi myyty jo ennakoon. Varovaisuuden periaatteen osalta ei myöskään tullut esiin teoriaosuudessa pohdittua kohdeyhtiön velkaosuuden poistumista perustajaurakoitsijan taseesta uudessa tilinpäätöskäsittelyssä. Tilintarkastaja tosin totesi, että velkaosuuden poistuminen voi vaikeuttaa perustaurakoitsijan taloudellisen aseman arviointia. Toisaalta jaksotus- ja arvostuserojen poistumista perustajaurakoitsijan tilinpäätöksen ja verotuksen välillä uudessa tilinpäätöskäsittelyssä pidettiin tilinpäätösten luotettavuutta parantavana tekijänä, sillä aiemmin kaikki kirjanpitäjät eivät ole osanneet oikein perustajaurakoinnin käsittelyä verotukseen asti.

Kirjanpitäjä, tilintarkastaja ja kouluttaja olivat sitä mieltä, että tilinpäätöskäsittelyä enemmän varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumiseen vaikuttaa tuloutustapa. Tilinpäätöskäsittelyn tavasta riippumatta valmistusasteen mukainen tuloutus on heidän mukaansa varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumisen kannalta riskialttiimpi kuin luovutuksen mukainen tuloutus. Valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa on aina riski valmistusasteen tai erilliskatteen virheelliselle arvioinnille, jolloin katetta voidaan tulouttaa virheellisesti. Kirjanpitäjä toi esiin, että valmistusasteen mukainen tuloutus on erityisen riskialtis, jos perustajaurakoitsijalla ei ole juurikaan aiempaa kokemusta perustajaurakointihankkeista. Tällöin todellisten tuottojen ja kustannusten ennustaminen on aiemman kokemuksen puuttuessa haastavaa, mikä saattaa johtaa esimerkiksi virheelliseen ennusteeseen erilliskatteesta. Ainoastaan controller oli sitä mieltä, että varovaisuuden ja luotettavuuden periaatteiden toteutumisella ei ole eroa valmistusasteen mukaisen ja luovutuksen mukaisen tuloutuksen välillä. Tähän saattoi vaikuttaa se, että

ainakin isommissa rakennusliikkeissä valmistusasteen mukaista tuloutusta käytetään paljon, jolloin myös erilliskatteen ennustamisesta, valmistusasteen määrittämisestä ja projektin kustannusseurannasta on paljon kokemusta. Tällöin riskit virhearvioihin ovat valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa pienemmät, ja rakennusliikkeessä työskentelevä controller saattaa tämän kokemuksen vuoksi pitää osatuloutusta luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumisen kannalta yhtä luotettavana kuin luovutuksen mukaista tuloutusta.

Vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat eliminoitiin tilinpäätöksessä. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä puolestaan näytetään erillisperiaatteen mukaisesti tuotot ja kulut, vaikka velat ja saatavat netotetaan edelleen. Netottamiskielto siis toteutuu paremmin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä. Netottamiskiellosta voidaan kuitenkin kirjanpitolain mukaan poiketa, jos se on tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. Teoriaosuudessa oletettiin vanhan tilinpäätöskäsittelyn tukevan taloudellisesta näkökulmasta oikean kuvan syntymistä perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta, kun perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotot ja kulut eliminoidaan. Niitä siis käsitellään yhtenä taloudellisena kokonaisuutena rakentamisaikana. Uuden tilinpäätöskäsittelyn taas oletettiin parantavan erillisyyisperiaatteen toteutumista, koska perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotot ja kulut esitetään tilinpäätöksessä. Kaikki haastateltavat näkivätkin vanhan tilinpäätöskäsittelyn tavan kuvastavan paremmin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa, jossa todelliset kulut syntyvät asuntojen rakennuskustannuksista ulkopuolisille ja todelliset tulot asunto-osakkeiden myynnistä kolmansille osapuolille. Vanhan tilinpäätöskäsittelyn nähtiin siis kuvastavan paremmin sitä, mitä perustajaurakoitsijan liiketoiminnassa oikeasti tapahtuu. Toisaalta kouluttaja nosti esiin myös erillisperiaatteen toteutumisen paremmin uudessa tilinpäätöskäsittelyssä.

Haastateltavien näkemykset tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta vertailtavuuteen vaihtelivat. Teoriaosuudessa arveltiin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen voivan vaikuttaa tilinpäätösten vertailtavuuteen saman yrityksen eri tilikausien ja eri yritysten välillä. Tähän oletettiin vaikuttavan erityisesti KILA:n lausunnon 1985/2018 antama mahdollisuus käyttää siirtymäajan jälkeen edelleen myös vanhaa valmistusasteen mukaista tuloutusta. Haastateltavista kirjanpitäjä, kouluttaja ja tilintarkastaja olettivat, että siirtymäajan jälkeen tilinpäätöskäsittelyn muutoksella ei

enää liene vaikutusta tilinpäätösten vertailtavuuteen, kunhan tilinpäätös antaa tarpeelliset tiedot. Controller oletti kuitenkin eri yritysten vertailtavuuden heikkenevän myös siirtymäajan jälkeen, koska uuden tilinpäätöskäsittelyn lisäksi on mahdollista soveltaa myös vanhaa osatuloutusta. Tällöin esimerkiksi liikevaihdot ja monet tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia uuden ja vanhan tilinpäätöskäytännön välillä.

Suoriteperuste kuuluu KPL 3:3.1 §:n yleisiin tilinpäätösperiaatteisiin. Teoriaosuudessa kuitenkin nostettiin esiin, että myös valmistusasteen mukainen tuloutus on KPL 5:4 §:n mukaisesti mahdollista. Perustajaurakoitsija voi siis valita suoriteperusteisen eli luovutuksen mukaisen ja valmistusasteen mukaisen tuloutuksen välillä sen mukaan, kumman tuloutustavan kokee paremmin tuottavan oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssään KILA käsittelee luovutuksen mukaista tuloutusta pääsääntönä, joten oletettavasti suoriteperusteisuus saattaa lisääntyä uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, vaikka rakennusurakan osatulouttaminen onkin edelleen mahdollista. Toisaalta teoriaosuudessa todettiin, että uudessa tilinpäätöskäsittelyssä ainoastaan rakennusurakan valmistusasteen mukainen tulouttaminen on mahdollista, sillä tontti- ja osakemyynti tuloutetaan aina suoriteperusteisesti. Tilinpäätöskäsittelyn tavasta riippumatta perustajaurakoitsijan tulee siis harkita, kuvastaako luovutuksen mukainen vai valmistusasteen mukainen tuloutus paremmin hänen liiketoimintaansa. Haastateltavien näkemykset suoriteperusteisen, luovutuksen mukaisen tuloutuksen ja valmistusasteen mukaisen tuloutuksen välillä vaihtelivat. Controller näki, että valmistusasteen mukainen tuloutus, varsinkin vanhan tilinpäätöskäsittelyn mukainen rakentamisen valmistusasteen ja osakkeiden myyntiasteen huomioiva tuloutus, kuvaa parhaiten perustajaurakoitsijan liiketoimintaa. Se ottaa hänen mukaansa huomioon niin kohteen rakentamisen kuin sen myynninkin edistymisen. Hän ei kuitenkaan koe vanhan luovutuksen mukaiseen tuloutukseen vääristävän oikeaa ja riittävää kuvaa.

Kirjanpitäjä puolestaan oli sitä mieltä, että jos perustajaurakoitsijalla tuloutuu perustajaurakointikohteita tasaiseen tahtiin, voi luovutuksen mukainen tuloutus antaa oikeimman kuvan liiketoiminnasta. Jos taas perustajaurakointikohteita tuloutuu harvoin, valmistusasteen mukainen tuloutus vähentää liikevaihdon ja katteen heiluntaa tilikausien välillä. Myös tilintarkastaja oli sitä mieltä, että jos osatuloutus tehdään oikein, antaa se oikeamman kuvan perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta ja

taloudellisesta asemasta. Molemmat haastateltavat tuovat kuitenkin esiin myös valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyvän riskin valmistusasteen ja erilliskatteen virheellisistä arvioista, jolloin oikea ja riittävä kuva liiketoiminnasta voikin vääristyä pahasti. Kouluttaja puolestaan korosti nimenomaan valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyviä virhearviointien riskejä luotettavuuden ja varovaisuuden kannalta. Kaikkien haastateltavien vastausten osalta käy kuitenkin ilmi, että tuloutustavan valintaa ja siten suoriteperusteisuuden toteutumiseen, ei niinkään vaikuta tilinpäätöskäsittelyn muutos, vaan perustajaurakoitsijan näkemys siitä, kumpi tuloutustapa antaa paremmin oikean ja riittävän kuvan perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta. Taulukko 6 tiivistää tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksen tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen haastateltavien näkemysten mukaisesti.

Controlleria lukuun ottamatta haastateltavat pitivät kuitenkin yleisesti ottaen hyvänä asiana kirjanpidon ja verotuksen välisten arvostus- jaksotuserojen poistumista. Sen nähtiin myös helpottavan hallinnollista työtä, kun verotusta varten ei tarvita enää erillisiä laskelmia. Controller oli haastateltavista ainoa, joka ei pitänyt kirjanpidon ja verotuksen eroja ongelmallisena vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä. Kaikki paitsi kouluttaja kokivat kuitenkin, ettei tilinpäätöskäsittelyn muutokselle sinällään olisi ollut tarvetta, vaan he olisivat mieluummin muuttaneet perustajaurakoinnin verotuskäytäntöä arvostus- ja jaksotuserojen poistamiseksi. Tämä johtui siitä, että haastateltavat näkivät taloudellisesta näkökulmasta vanhan tilinpäätöskäsittelyn kuvastavan paremmin perustajaurakotitsijan liiketoimintaa. Oikean ja riittävän kuvan muodostumisen kannalta controller pitikin vanhaa tilinpäätöskäsittelyä selkeästi parempana, mutta muut haastateltavat toivat esiin myös tilinpäätöskäsittelyn muutoksen myönteisiä vaikutuksia oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen. Etenkin kouluttaja ja kirjanpitäjä toivat esiin, että uusi tilinpäätöskäsittely helpottaa ja selkeyttää kirjanpitäjien työtä ja sitä kautta parantaa tilinpäätösten oikeellisuutta. Muutoksen vaikutukset tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen sidosryhmien kannalta jatkoivat haastateltavien mielipiteitä. Controller ja kirjanpitäjä olettivat, että uusi tilinpäätöskäsittely vaatii sidosryhmiltä entistä enemmän osaamista tilinpäätösten tulkintaan ja laskentaperusteiden ymmärtämiseen. Kouluttaja puolestaan oletti vaikutuksen olevan päin vastainen, etenkin kun uuden tilinpäätöskäsittelyn luovutuksen mukainen pääsääntö on suomalainen kansallinen oletama. Tilintarkastaja puolestaan ei olettanut tilinpäätöskäsittelyn muutoksella olevan vaikutusta.

Haastateltavien näkemykset erosivat siis joidenkin tilinpäätösperiaatteiden toteutumisesta sekä tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen. Lisäksi heidän näkemyksensä erosivat jonkin verran myös tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen sidosryhmien kannalta. Haastatteluaineiston perusteella vaikuttaisi siltä, että laskentatoimen ammattilaisten työnkuva ja työskentelytoimiala saattavat vaikuttaa näkemyksiin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista.

Isohkossa rakennusliikkeessä controllerina toimiva haastateltava toi voimakkaimmin esiin vanhan tilinpäätöskäsittelyn toimivuuden perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelynä, korostaen sen kuvaavan paremmin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa ja edistävän varovaisuuden, luotettavuuden, vertailtavuuden ja sisältöpainotteisuuden periaatteiden toteutumista. Hän ei nähnyt myöskään eroja verotukseen ongelmana. Voi siis olla, että ainakin isohkoissa rakennusliikkeissä vanha tilinpäätöskäytäntö on osattu verotukseen asti oikein, eikä sen käytössä näin ollen nähdä ongelmaa. Vanha tilinpäätöskäytäntö saattaa siis saada laajemminkin kannatusta rakennuslalla. Vanha tilinpäätöskäytäntöhän perustui aikanaan Rakennusteollisuus RT ry:n työryhmän esitykseen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn uudistamiseksi IFRS-standardien sisältöpainotteisuuden vaatimuksen mukaiseksi, joten on johdonmukaista, että sitä edelleen voidaan pitää rakennuslalla perustajaurakointia hyvin kuvaavana (Lahti 2007, 5 -6).

Kirjanpitäjänä työskentelevä haastateltava sekä laskentatoimen koulutusta tarjoava haastateltava puolestaan toivat esiin perustajaurakoinnin vanhan tilinpäätöskäytännön monimutkaisuuden sekä sen ja verotuksen erot ja niiden aiheuttamat virhemahdollisuudet tilinpäätöksissä. Heidän mukaansa harvalla kirjanpitäjällä oli osaamista tehdä kirjanpidosta tilinpäätökseen ja verotukseen asti oikein vanhalla tilinpäätöskäytännöllä. Heidän mielestään uusi tilinpäätöskäytäntö antaa selkeämmät ohjeet kirjanpitäjille ja on yhtenevä verotuksen kanssa, jolloin myös tilinpäätösten oikeellisuus paranee, ja kyseessä oli siinä mielessä tervetullut uudistus. Voi siis olla, että perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäytäntö saa laajemminkin kannatusta esimerkiksi tilitoimistoalalla.

Tilintarkastajana työskentelevä haastateltava taas koki, että molempia tilinpäätöskäsittelyn tapoja voidaan perustella. Vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä sisältöpainotteisuus toteutuu ehkä paremmin, mutta toisaalta toiminnan volyymin arvioinnin ja erillisyyden kannalta uusi tilinpäätöskäsittely on parempi. Myös hän toi esiin hyvänä asiana verotuksen ja kirjanpidon välisten erojen poistumisen, sillä kaikilla perustajaurakoitsijoilla ja tilitoimistoilla ei ole ollut osaamista perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön oikeaan käsittelyyn ja verotukseen. Tilintarkastajalla on kuitenkin usein paljon monen tyyppisiä asiakkaita, joten lienee luonnollista, että hänellä ei ollut tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksiin niin vahvoja näkemyksiä, kuin perustajaurakoinnin parissa liki kokonaan työskentelevillä controllerilla ja kirjanpitäjällä. Tilintarkastajien välillä näkemykset tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta saattaisivat vaihdella sen mukaan, millaisia asiakkaita heillä on.

Koska haastateltavien näkemykset vaihtelivat näinkin pienen aineiston sisällä melko paljon, ei aineiston perusteella voi tehdä yleistettäviä johtopäätöksiä. Tutkimuksen tavoite lisätä ymmärrystä laskentatoimen ammattilaisten näkemyksistä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista kuitenkin täyttyi.

Taulukko 6 Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutus tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen

<b>Periaate</b>	<b>Tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutus</b>
<b>Netottamiskielto</b>	Toteutuu uudessa käsittelyssä paremmin, vaikka saatavat ja velat edelleen netotetaan; vanha tapa netottaa myös tuotot ja kulut saattoi antaa taloudellisesta näkökulmasta oikeamman kuvan, mutta uusi käsittely palvelee paremmin erillisyyttä
<b>Sisältöpainotteisuus</b>	Saattaa olla vaikutusta, vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä korostui taloudellinen näkökulma perustajaurakotisijasta ja kohdeyhtiöstä yhtenä taloudellisena kokonaisuutena rakentamisaikana, toisaalta uuden käsittelyn perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön erillisyyks voi olla helpompi ymmärtää perustajaurakointia tuntematta
<b>Erillisyyks</b>	Paranee uudessa tilinpäätöskäsittelyssä, sillä perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä käsitellään erillisinä taloudellisina kokonaisuuksina jo rakentamisaikana
<b>Varovaisuus</b>	Tilinpäätöskäsittelyn muutoksella ei nähtävästi juurikaan vaikutusta, isompi vaikutus tuloutustavan (valmistusasteen / luovutuksen mukainen) valinnalla
<b>Luotettavuus</b>	Tilinpäätöskäsittelyn muutoksella ei nähtävästi juurikaan vaikutusta, isompi vaikutus tuloutustavan (valmistusasteen / luovutuksen mukainen) valinnalla, verojen luotettavuus paranee uudessa tilinpäätöskäsittelyssä
<b>Vertailtavuus</b>	Voi olla vaikutusta ainakin eri yritysten tilinpäätösten vertailtavuuteen, liitetietojen merkitys korostuu sen ymmärtämisessä, miten tilinpäätöksen luvut saatu
<b>Suoriteperuste</b>	Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä pääsääntönä luovutuksen mukainen tuloutus, tontti- ja osakemyynti aina luovutuksen mukaan → saattaa parantua, eniten vaikuttaa kuitenkin tuloutustapa (valmistusasteen / luovutuksen mukaan)

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkielman tavoitteena oli lisätä ymmärrystä siitä, kuinka laskentatoimen ammattilaiset näkevät perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikuttavan tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen ja sitä kautta liiketoiminnasta muodostuvaan oikeaan ja riittävään kuvaan. Perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely sisältää useita muutoksia verrattuna vanhaan tilinpäätöskäsittelyyn. Uudessa tilinpäätöskäsittelyssä liikevaihtoon kirjataan osakkeiden velattomien myyntihintojen sijaan osakkeiden myyntihinnat ilman velkaosuutta sekä lisäksi urakka- ja tonttimyynti kohdeyhtiölle. Kuluina puolestaan käsitellään rakentamismenojen lisäksi myös kohdeyhtiöön tehdyt pääomasijoitukset. Myymättömät kohdeyhtiön osakkeet arvostetaan uudessa tilinpäätöskäsittelyssä rakentamismenojen sijaan pääomasijoitusten arvoon. Myöskään kohdeyhtiön velkaosuutta ei enää näytetä perustajaurakoitsijan taseessa.

Haastateltavien näkemykset tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista tilinpäätösperiaatteiden toteutumiseen vaihtelivat. Kaikki haastateltavat olivat kuitenkin sitä mieltä, että vanha tilinpäätöskäsittely, jossa perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä käsitellään yhtenä taloudellisen kokonaisuutena rakentamisaikana, kuvaa paremmin perustajaurakoitsijan todellista liiketoimintaa taloudellisesta näkökulmasta. Toisaalta erillisyyksiperiaatteen toteutuminen paranee, kun perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä käsitellään erillisinä taloudellisina kokonaisuuksina jo rakentamisaikana. Nämä näkemykset vastasivat teoriaosuudessa esitettyjä oletuksia tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista. Verotuksen ja kirjanpidon arvostus- ja jaksotuserojen poistumista uudessa tilinpäätöskäsittelyssä pidettiin myös hyvänä asiana, joka parantaa tilinpäätösten luotettavuutta verojen osalta. Vanhan tilinpäätöskäytännön erot verotukseen nähden ovat tuottaneet hankaluuksia, sillä kaikki perustajaurakoitsijat ja kirjanpitäjät eivät ole osanneet tehdä oikein kirjanpidosta tilinpäätökseen ja verotukseen asti. Lisäksi uudistus saattaa helpottaa hallinnollista työtä, kun kirjanpidon lukujen muuttamiseen verotusta varten ei tarvita enää erillisiä laskelmia. Vaikka muutos olisi mieluummin haluttu perustajaurakoinnin verotus- kuin tilinpäätöskäytäntöön, haastateltavat ymmärsivät, että verotuksen muuttaminen yhden toimialan tarpeita vastaavaksi saattoi olla liian työlästä.



Teoriaosuudessa oletettiin, että luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden osalta tilinpäätöskäsittelyn tapaa enemmän vaikuttaa tuloutustavan valinta. Teoriaosuudessa oletettiin, että valmistusasteen mukainen tuloutus on luovutuksen mukaiseen tuloutukseen verrattuna riskialttiimpi luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumisen kannalta, sillä siihen liittyy aina riski valmistusasteen tai erilliskatteen virheellisestä arvioinnista. Controlleria lukuun ottamatta kaikki haastateltavat olivatkin sitä mieltä, että tilinpäätöskäsittelyä enemmän luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumiseen vaikuttaa tuloutustavan valinta. Haastateltavat näkivät teoriaosuuden mukaisesti valmistusasteen mukaisen tuloutuksen riskialttiimpana varovaisuuden ja luotettavuuden osalta. Tilinpäätöskäsittelyn muutoksella ei siis välttämättä ole vaikutusta luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumiseen, vaan niiden osalta tuloutustavalla on enemmän merkitystä. Toisaalta uudessa tilinpäätöskäsittelyssä kirjanpidon ja verotuksen arvostus- ja jaksotussäännökset vastaavat toisiaan, mikä saattaa parantaa tilinpäätösten luotettavuutta verotuksen osalta, kuten teoriaosuudessa oletettiin.

Vertailtavuuden periaatteen osalta teoriaosuudessa oletettiin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikeuttavan jatkossa eri yritysten tilinpäätösten vertailua, koska uuden tilinpäätöskäsittelyn lisäksi on siirtymäajan jälkeenkin mahdollista käyttää edelleen myös vanhaa valmistusasteen mukaista tuloutusta. Suurin osa haastateltavista oli kuitenkin sitä mieltä, että siirtymäajan jälkeen tilinpäätöskäsittelyllä ei ole vaikutusta vertailtavuuteen saman yrityksen eri tilikausien tai eri yritysten välillä. Ainoastaan controller koki, että vertailtavuus eri yritysten välillä katoaa jatkossa lähes kokonaan. Jatkossa liitetietojen merkitys saattaakin kasvaa tilinpäätösten laatimisessa käytetyn käsittelyn ymmärtämiseksi ja analysoimiseksi.

Yksi tilinpäätöksen keskeisistä tarkoituksista on muodostaa oikea ja riittävä kuva yrityksen liiketoiminnasta sidosryhmiä varten. Haastateltavien näkemykset tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista tilinpäätösinformaation ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen sidosryhmien kannalta vaihtelivat. Tilinpäätöskäsittelyn muutos saattaa kuitenkin vaatia sidosryhmiltä entistä parempaa perehtyneisyyttä ja ymmärrystä perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn vaikutuksesta liikevaihdon ja kulujen muodostumiseen. Oikean ja riittävän kuvan muodostumisen

kannalta controller piti vanhaa tilinpäätöskäsittelyä selkeästi parempana. Hän jopa koki uuden tilinpäätöskäsittelyn vääristävän perustajaurakoitsijan liikevaihtoa, kun siihen kirjataan osakemyynnin lisäksi myös urakka- ja tonttimyynti kohdeyhtiölle. Lisäksi hänen mukaansa riskinä on katteen virheellinen tuloutuminen rakennusurakan tuloutumisen yhteydessä, vaikka yhtään asuntoa ei todellisuudessa olisi vielä myyty kolmansille osapuolille. Muut haastateltavat eivät nähneet uutta tilinpäätöskäsittelyä samanlaisena uhkana oikean ja riittävän kuvan muodostumiselle. Kirjanpitäjä ja kouluttaja toivat ennemmin esiin uuden tilinpäätöskäsittelyn selkeyden ja yhteneväisyyden verotuksen kanssa, mikä helpottaa kirjanpitäjien työtä ja parantaa tilinpäätösten oikeellisuutta.

Haastattelujen perusteella laskentatoimen ammattilaisen työnkuva ja työskentelyala saattaa vaikuttaa näkemyksiin tilinpäätöskäsittelyn muutoksen vaikutuksista. Isohossa rakennusliikkeessä työskentelevä controller koki vanhan tilinpäätöskäsittelyn kuvaavan paremmin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa ja uuden tilinpäätöskäsittelyn jopa vaikuttavan kielteisesti tilinpäätösperiaatteiden sekä oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen. Lisäksi hän ei tuonut esiin valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyviä riskejä. Tähän saattaa vaikuttaa se, että vanha tilinpäätöskäsittely on aikanaan tehty Rakennusteollisuus RT ry:n työryhmän ehdotuksen pohjalta, eli sen on rakennusalan sisällä nähty kuvaavan perustajaurakointia hyvin. Lisäksi ainakin suurimmat rakennusliikkeet käyttävät paljon osatuloutusta, joten sitä on ehkä totuttu pitämään alalla luotettavana ja liiketoimintaa hyvin kuvaavana, jolloin sen riskejä ei havaita niin hyvin. Etenkin kirjanpitäjänä ja kouluttajana työskentelevät haastateltavat puolestaan toivat esiin valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyvät riskit luotettavuuden ja varovaisuuden kannalta. Lisäksi he näkivät uuden tilinpäätöskäsittelyn selkeyden ja yhteneväisyyden verotuksen kanssa parantavan tilinpäätösten luotettavuutta ja oikeellisuutta sekä sitä kautta myös oikean ja riittävän kuvan muodostumista. Saattaa siis olla, että esimerkiksi tilitoimistoalalla tilinpäätöskäsittelyn muutos koetaan myönteisemmin kuin rakennusosalalla. Mielenkiintoinen jatkotutkimuksen aihe olisikin tutkia pidemmälle toimialan ja työnkuvan vaikutusta laskentatoimen ammattilaisten näkemyksiin perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelystä.

# LÄHDELUETTELO

## Kirjallisuus

- Carroll, A. & Näsi, J. 1997. Understanding Stakeholder Thinking: Themes from a Finnish Conference. *Business Ethics: A European Review*, Volume 6, Number 1 (January), 46 - 51.
- Haaramo, V., Palmuaro, S. & Peill, E. Päivitetty 6.4.2018 *IFRS-raportointi*. E-kirja. Sanoma Pro Oy.
- Haaramo, V., Honkamäki, T., Kampman, H., Kaskimies, K., Koila, T., Mäkikangas, L., Niemistö, A., Rekola, M., Rönkkö, J., Vierros, H., Yli-Rantala, E. 2016. *Kirjanpitolaki - normeista käytäntöön*. Tallinna: ST-Akatemia Oy.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. *Tutki ja kirjoita*. 13. painos. Helsinki: Tammi
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Ihantola E. & Leppänen. P. 2018. *Yrityksen kirjanpito - liiketapahtumista tilinpäätökseen*. 4. laitos, 1. painos. Helsinki: Gaudeamus.
- Kaisanlahti, T. & Leppiniemi, J. 2017. *Ratkaisuja tilinpäätäjän ongelmiin*. 4. painos. Helsinki: Alma Talent.
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhejm, M. & Kinnunen, H. 2010. *Asunto-osakeyhtiölaki - kommentaari*. 1. painos. WS Bookwell Oy.
- Lahti, P. 2005. *IFRS- standardit ja rakentaminen*. Helsinki: Rakennusteollisuus RT ry.
- Lahti, P. 2007. *Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö*. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.
- Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. *Rakennusyrityksen kirjanpito*. 5. painos. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.
- Leppiniemi, J. & Kykkänen, T. 2015. *Kirjanpito, tilinpäätös ja tilinpäätöksen tulkinta*. 9. painos. Alma Talent Oy. E-kirja.
- Malmlund, H. 2009. Verotus ja perustajaurakointi. *Tilisanomat*, 6/2009, s. 42 - 46
- Määttä, S. 2000. *True and Fair View - Ajatuksia oikeista ja riittävistä tiedoista ja kuvasta erityisesti Suomessa käydyssä keskustelun valossa*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja. Sarja Keskusteluja ja raportteja 2:2000.
- Suulamo, A. 2007. *Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli*. Uudistettu 7. painos. KHT-Media Oy.

- Suulamo, A. 2016. *Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös*. 13. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy
- Tikkanen, T. 2017. Perustajaurakointia koskevaan KILA:n yleisohjeeseen merkittäviä muutoksia. *Tilisanomat*
- Vanhala, M. & Palviainen, K. 2008. *Asuntokauppalain velvoitteet - Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa*. 8. uusittu painos. Helsinki: Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy
- Vuorela, K., Urpola, J. & Kankainen, J. 2001. *Johdatus rakentamistalouteen*. Jasur Oy.

## Virallislähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 (Lähdeviite AsOYL)

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843 (Lähdeviite AsKL)

Kirjanpitolautakunta. 23.5.2018. *Valmistusasteen mukaisen tuloutusmenettelyn käyttämisestä perustajaurakoinnissa*. Lausunnon numero 1985. (Lähdeviite KILA 1985/2018)

Kirjanpitolautakunta. 12.12.2017. *Perustajaurakoinnin vaihto-omaisuuden kirjanpitokäsittelystä*. Lausunto numero 1977. (Lähdeviite KILA 1977/2017)

Kirjanpitolautakunta. 5.6.2017. *Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä*. (Lähdeviite KILA 2017)

Kirjanpitolautakunta. 30.9.2008. *Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella*. (Lähdeviite KILA 2008)

Kirjanpitolautakunta. 17.1.2006. *Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa*. (Lähdeviite KILA 2006)

Verohallinto. 9.1.2018. *Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa*. <<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/>>, luettu 9.4.2018. (Lähdeviite Verohallinto 2018)

Verohallinto. 16.8.2012. *Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa*. <<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/>>, luettu 28.5.2018. (Lähdeviite Verohallinto 2012)

Verohallinto. 10.9.2008. *Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa*. <<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/>>, luettu 28.5.2018. (Lähdeviite Verohallinto 2008)

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835 (Lähdeviite TurvaA)

## Muut lähteet

*YIT Vuosikertomus 2017*. YIT:n WWW-sivu.

< <https://www.yitgroup.com/fi/sijoittajat/raportit-ja-esitykset/vuosikertomukset>>, luettu 9.4.2018.

KPMG.2016. *Revenue Transition Options*. KPMG:n WWW-sivu.<<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/revenue-transition-options.pdf>>, luettu 9.4.2018.

Rakennusteollisuus RT ry. Maaliskuu 2018. *Suhdannekatsaus*. Rakennusteollisuuden WWW-sivu. <[https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2018/kevat/suhdanne\\_kevat18\\_valmis\\_luku.pdf](https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2018/kevat/suhdanne_kevat18_valmis_luku.pdf)>, luettu 9.4.2018. (Lähdeviite Rakennusteollisuus 2018)

Taloushallintoliitto. 2018. *Perustajaurakointi - KILAn uusittu yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä*. Verkkokoulutus. Taloushallintoliiton WWW-sivu. <<https://koulutus.taloushallintoliitto.fi/koulutus/verkkokoulutus/perustajaurakointi-kilan-uusittu-yleisohje-perustajaurakoinnin-kasittelysta>>, luettu 20.5.2018. (Lähdeviite Taloushallintoliitto)

Tilastokeskus. 16.3.2018. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kansantalouden tilinpito. *Bruttokansantuote kasvoi 2,6 % vuonna 2017*. Tilastokeskuksen WWW-sivu.<[http://www.stat.fi/til/vtp/2017/vtp\\_2017\\_2018-03-16\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/vtp/2017/vtp_2017_2018-03-16_kat_001_fi.html)>, luettu 9.4.2018. (Lähdeviite Tilastokeskus 2018)

## LIITE 1: Perustajaurakoinnin malliprojektin esittely

Perustajaurakoitsija perustaa asunto-osakeyhtiön ja huolehtii kohteen rakennustöistä. Asuntojen myynti aloitetaan samaan aikaan rakentamisen kanssa. Rakentaminen kestää tilikaudet 1 ja 2, viimeiset osakkeet myydään tilikaudella 3. Hankkeen kate sisältyy rakennusurakkaan ja osakkeet myydään taloussuunnitelman mukaisella listahinnalla ilman katetta. Kaikki esimerkin luvut ovat tuhansia euroja. Malliprojektissa ei huomioida asuntokauppalain vaatimuksia esimerkiksi kauppahintojen maksuerien osalta, vaan kyseessä on yksinkertaistettu esimerkki. Malliprojekti ja sen kirjaukset perustuvat mukaillen KILA:n perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn yleisohjeisiin vuosilta 2006 ja 2017 sekä Pirjo Lahden teokseen Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö (2007).

Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma:

Tontti: 400	Osakepääoma: 10
Rakennukset: 1 600	Rakennusrahasto: 1 590
Yhteensä: 2 000	Laina: 400
	Yhteensä: 2 000

Kohteessa on neljä samansuuruista huoneistoa (1 huoneisto = 1 osake), osakkeiden hinnat ovat:

Myyntihinta (ilman velkaosuutta): 400  
 Velaton hinta (sis. velkaosuuden): 500  
 Velkaosuus per osake: 100  
 Yhden osakkeen rakentamismenot:  $1\,800/4 = 450$

Hankkeen kustannusarvio perustajaurakoitsijalla:

Kokonaistuotot: 2 000 (tontti 400 + rakennusurakka 1 600)  
 Kokonaiskulut: 1 800 (tontti 400 + rakennusurakka 1 400)  
 Kate: 200 (sisältyy rakennusurakkaan)

Sovittu kokonaisurakkasumma kohdeyhtiön kanssa rakentamisesta on 1 600, joka sisältää perustajaurakoitsijan katteen. Tontti laskutetaan erikseen.

**Tilikauden 1 tapahtumat:**

Projekti käynnistyy, perustetaan kohdeyhtiö ja aloitetaan rakennustyöt, rakentamisen valmistusaste on 50 % tilikauden lopussa. Osakkeista myydään tilikauden aikana 2 kappaletta myyntihintaan 400 000 euroa ja kaksi osaketta on vielä myymättä (myyntiaste 50 %). Kohdeyhtiö nostaa tilikauden aikana lainaa 400 000 euroa rahoituslaitokselta. Rakennusliike sijoittaa osakepääoman lisäksi koko rakennusrahaston.

**Tilikauden 2 tapahtumat:**

Projektin rakennustyöt valmistuvat ja kohde luovutetaan tilaajalle. Osakkeista myydään yksi myyntihintaan 400 000 euroa ja vaihto-omaisuuteen jää vielä yksi myymätön osake. Projektin valmistusaste on siis 100 % ja myyntiaste 75 %.

**Tilikauden 3 tapahtumat:**

Myydään viimeinen myymättä ollut asunto-osakeyhtiön osake myyntihintaan 400 000 euroa.

## LIITE 2: Malliprojektin kirjausesimerkki perustajaurakoinnin vanhan yleisohjeen mukainen tilinpäätöskäsittely

### LUOVUTUKSEN MUKAINEN TULOUTUS

Luvut ovat tuhansia euroja.

#### 1. tilikausi

- 1) Ostetaan tontti 400 rakennusliikkeelle
- 2) Perustetaan As Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta 10
- 3) Tontin siirto kohdeyhtiölle 400
- 4) Rakennusurakan materiaalikulut 300
- 5) Rakennusurakan henkilöstökulut 400
- 6) Rakennusliike laskuttaa rakennusurakan 1 600
- 7) Perusteen kohdeyhtiön rakennusrahasto 1 590 (ei makseta suoritusta rahana, vaan merkitään saatavaksi rakennusliikkeeltä)
- 8) Kohdeyhtiö nostaa pankkilainaa 400 ja maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle 410 (laina + osakepääoma)
- 9) Myydään kaksi osaketta velattomaan hintaan 500 / osake, yhteensä 1 000 (velkaosuus 100 / osake, yhteensä velkaosuus 200), ennakkolaskutukseen kirjataan velaton myyntihinta 1 000, myyntisaataviin myyntihinnan osuus 800 ja velan osuus 200 pienentämään perustajaurakoitsijan vastaamaa kohdeyhtiön velkaosuutta (tämä velkaosuus siirtyy ostajien vastattavaksi)

Tilinpäätösviennit:

- 10) Kirjataan rakentamismenot keskeneräiseen tuotantoon taseessa, koska rakennusurakkaa ei ole vielä luovutettu eikä näin ollen tuloutettu
- 11) Siirretään kohdeyhtiön nostamien lainojen osuus saaduista ennakkomaksuista korollisiin velkoihin
- 12) Oikaistaan myyntisaamiset ja ennakkolaskutus osakkeenostajilta vastaamaan rakentamisen valmistusastetta (50 %) eli saatava  $0,5 * 800 = 400$  ja ennakkolaskutus  $0,5 * 1\,000 = 500$ . Lisäksi oikaistaan ostajien vastattavaksi siirtyvä velkaosuus vastaamaan rakentamisen valmistusastetta  $0,5 * 200 = 100$
- 13) Netotetaan saatavat ja velat kohdeyhtiöltä keskenään (saatavat 2 000 ja velat velkaosuuden oikaisun jälkeen 1 600)
- 14) Saatavista netottamatta jäävä 400 oikaistaan urakkatuottoja vastaan
- 15) Netotetaan kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset tuotot (urakka- ja tonttimyynti) sekä kulut (osakemerkintä + rakennusrahastosijoitus) 1 600

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	0
Rakentamismenot	- 1 100 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400 + tontti 400)
KET-muutos	+ 1 100 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400 + tontti 400)
Varaston muutos	0
Tulos:	0



Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 0  
 Keskenäinen tuotanto 1 100  
 Myyntisaatavat 400  
 Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 0  
 Yhteensä: 1 500

Vastattavaa

Tilikauden voitto / tappio 0  
 Lainat rahoituslaitoksilta 300  
 Luotollinen pankkitili 700  
 Velat / ennakot As oy 0  
 Ennakkolaskutus 500  
 Yhteensä: 1 500

Luotollinen pankkitili		Osakemerkinnät		Rakentamismenot		Urakka- ja tonttimyynti	
	1) 400			1) 400			
	2) 10	2) 10					3) 400
	4) 300			4) 300			6) 1 600
	5) 400			5) 400		14) 400	
8) 410		7) 1 590		<b>1 100</b>			<b>1 600</b>
		<b>1 600</b>				15) 1 600	<b>0</b>
410	1 110	15) 1 600					
	<b>700</b>	<b>0</b>					
Ennakkolaskutus		Velat/ennakot as yo:ltä		Myyntisaatavat		Saatavat As Oy:ltä	
	9) 1 000					3) 400	
12) 500			7) 1 590			6) 1 600	
	<b>500</b>		8) 410			<b>2 000</b>	
			<b>2 000</b>	9) 800			13) 1 600
		11) 400			12) 400	<b>400</b>	
		13) 1 600		<b>400</b>			14) 400
		<b>2 000</b>				<b>0</b>	
		<b>0</b>					
KET muutos		Keskenäinen tuotanto		As oy velkaosuus			
	10) 1 100	10) 1 100		9) 200			
	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>			11) 400		
					<b>200</b>		
					12) 100		
					<b>300</b>		

## 2. tilikausi

- 1) Palautetaan tilinpäätöseliminoinnit saamisiin (400) sekä ennakkolaskutukseen (500) ostajilta ja kohdeyhtiön velkaosuuksiin (100)
- 2) Palautetaan keskenään eliminoidut saamiset ja velat (2 000) kohdeyhtiön ja perustajaurakotisijan välillä
- 3) Rakennusurakan materiaalikuluja 300
- 4) Rakennusurakan henkilöstökuluja 400

- 5) Kohde valmistuu ja luovutetaan tilaajalle, tuloutetaan myydyt osakkeet  
 6) Myydään yksi osake velattomaan myyntihintaan 500, osakas maksaa myyntihinnan 400 heti ja hänen vastuulleen siirtyvällä velkaosuudella 100 vähennetään taseessa perustajaurakoitsijan vastaamaa kohdeyhtiön velkaosuutta  
 7) Kaksi edellisessä tilikaudella myytyä osaketta maksetaan

Tilinpäätösviennit:

- 8) Puretaan taseesta keskeneräinen tuotanto, koska rakennusurakka on valmistunut ja luovutettu tilaajalle  
 9) Kirjataan yksi myymättä oleva kohdeyhtiön osake vaihto-omaisuusosakkeisiin rakentamismenoon 450 arvostettuna  
 10) Netotetaan saatavat ja velat kohdeyhtiön kanssa

Luotollinen pankkitili	Osakemyynti	Rakentamismenot	Saatavat As Oy:ltä
(700)			(0)
3) 300		3) 300	2) 2 000
4) 400	5) 1 000	4) 400	10) 2 000
6) 400	6) 500	<b>700</b>	<b>0</b>
7) 800	<b>1 500</b>		
1 200	1 400		
<b>200</b>			

Ennakkolaskutus	Velat/ennakot as yo:ltä	Myyntisaatavat	As oy velkaosuus
(500)	(0)	(400)	(300)
1) 500		1) 400	1) 100
5) 1 000	2) 2 000	7) 800	6) 100
<b>0</b>	10) 2 000	<b>0</b>	<b>100</b>
	<b>0</b>		

Vaihto-omaisuus os.	KET muutos	Varaston muutos	Keskeneräinen tuotanto
9) 450	8) 1 100	9) 450	(1 100)
<b>450</b>	<b>1 100</b>	<b>450</b>	8) 1 100
			<b>0</b>

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	1 500 (osakemyynti)
Rakentamismenot	- 700 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400)
KET-muutos	- 1 100 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400 + tontti 400)
Varaston muutos	+ 450
Tulos:	150

Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 450  
 Keskenäinen tuotanto 0  
 Myyntisaatavat 0  
 Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 0  
 Yhteensä: 450

Vastattavaa

Tilikauden voitto / tappio 150  
 Lainat rahoituslaitoksilta 100  
 Luotollinen pankkitili 200  
 Velat / ennakot As oy 0  
 Ennakkolaskutus 0  
 Yhteensä: 450

### 3. tilikausi

- 1) Myydään viimeinen huoneisto, velattomaan myyntihintaan 500, josta velkaosuus 100 siirtyy ostajan vastattavaksi (kirjataan pois perustajaurakoitsijan taseesta)
- 2) Ostaja maksaa osakkeen myyntihinnan 400 perustajaurakotisijalle

Tilinpäätösviennit:

- 3) Kirjataan myyty osake pois taseen vaihto-omaisuusosakkeista ja samalla kuluksi tuloslaskelmalle varaston muutoksen kautta

Luotollinen pankkitili	Osakemyynti	Myyntisaatavat	Varaston muutos
(200)			
2) 400	1) 500	1) 400	
		2) 400	
			3) 450
<b>200</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	450

Vaihto-omaisuus os.	As oy velkaosuus
(450)	(100)
	1) 100
3) 450	<b>0</b>
<b>0</b>	

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	500 (osakemyynti)
Rakentamismenot	0
KET-muutos	0
Varaston muutos	- 450
Tulos:	50

Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 0  
 Keskenäinen tuotanto 0  
 Myyntisaatavat 0  
 Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 200  
 Yhteensä: 200

Vastattavaa

Ed. tilikauden voitto / tappio 150  
 Tilikauden voitto / tappio 50  
 Lainat rahoituslaitoksilta 0  
 Luotollinen pankkitili 0  
 Velat / ennakot As oy 0  
 Ennakkolaskutus 0  
 Yhteensä: 200

## OSATULOUTUS:

### 1. tilikausi

- 1) Ostetaan tontti 400 rakennusliikkeelle
- 2) Perustetaan As Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta 10
- 3) Tontin siirto kohdeyhtiölle 400
- 4) Rakennusurakan materiaalikulut 300
- 5) Rakennusurakan henkilöstökulut 400
- 6) Rakennusliike laskuttaa rakennusurakan 1 600
- 7) Perusteen kohdeyhtiön rakennusrahasto 1 590 (ei makseta suoritusta rahana, vaan merkitään saatavaksi rakennusliikkeeltä)
- 8) Kohdeyhtiö nostaa pankkilainaa 400 ja maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle 410 (laina + osakepääoma)
- 9) Myydään kaksi osaketta velattomaan hintaan 500 / osake, yhteensä 1 000 (velkaosuus 100 / osake, yhteensä velkaosuus 200), ennakkolaskutukseen kirjataan velaton myyntihinta 1 000, myyntisaataviin myyntihinnan osuus 800 ja velan osuus 200 pienentämään perustajaurakoitsijan vastaamaa kohdeyhtiön velkaosuutta (tämä velkaosuus siirtyy ostajien vastattavaksi)

Tilinpäätösviennit:

- 10) Kokonaisvalmistusaste on tilikauden lopussa 25 % (myyntiaste 50 % x rakentamisen valmistusaste 50 %), tilikauden kuluksi kirjataan kokonaisvalmistusastetta vastaava osuus menoista ( $0,25 \times 1\,800 = 450$ ) ja sen ylittävä osuus menoista kirjataan keskeneräiseen tuotantoon taseessa (650)
- 11) Kokonaisvalmistusasteen mukaiset tulot ovat  $0,25 \times 2\,000 = 500$  eli oikaistaan ennakkolaskutuksesta 500 osakemyyntiin.
- 12) Siirretään kohdeyhtiön nostamien lainojen osuus saaduista ennakkomaksuista korollisiin velkoihin
- 13) Oikaistaan myyntisaamiset ja ennakkolaskutus osakkeenostajilta vastaamaan rakentamisen valmistusastetta (50 %) eli saatava  $0,5 \times 800 = 400$  ja

ennakkolaskutus  $0,5 * 1\,000 = 500$ . Lisäksi oikaistaan ostajien vastattavaksi siirtyvä velkaosuus vastaamaan rakentamisen valmistusastetta  $0,5 * 200 = 100$

- 14) Netotetaan saatavat ja velat kohdeyhtiöltä keskenään (saatavat 2 000 ja velat velkaosuuden oikaisun jälkeen 1 600)
- 15) Saatavista netottamatta jäävä 400 oikaistaan urakkatuottoja vastaan
- 16) Netotetaan kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset tuotot (urakka- ja tonttimyynti) sekä kulut (osakemerkintä + rakennusrahastosijoitus) 1 600

Luotollinen pankkitili		Osakemerkinnät		Rakentamismenot		Urakka- ja tonttimyynti	
	1) 400			1) 400			
	2) 10	2) 10				3) 400	
	4) 300			4) 300			
	5) 400			5) 400			
				<b>1 100</b>		6) 1 600	
		7) 1 590				<b>2 000</b>	
8) 410		<b>1 600</b>				15) 400	
410	1 110		16) 1 600			16) 1 600	
	<b>700</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	

Ennakkolaskutus		Velat/ennakot as yo:ltä		Myyntisaatavat		Saatavat As Oy:ltä	
						3) 400	
			7) 1 590			6) 1 600	
			8) 410	9) 800		<b>2 000</b>	
11) 500	9) 1 000		<b>2 000</b>	<b>800</b>		4) 1 600	
13) 500		12) 400			13) 400	15) 400	
	<b>0</b>	14) 1 600		<b>400</b>		<b>0</b>	
		<b>0</b>					

KET muutos		Keskeneräinen tuotanto		As oy velkaosuus		Osakemyynti	
	10) 650	10) 650		9) 200			
	<b>650</b>	<b>650</b>			12) 400	11) 500	
					<b>200</b>	<b>500</b>	
					13) 100		
				<b>300</b>			

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	500 (osakemyynti)
Rakentamismenot	1 100
KET-muutos	+ 650
Varaston muutos	0
Tulos:	50

Tase:

Vastaavaa

Vastattavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 0  
 Keskenäinen tuotanto 650  
 Myyntisaatavat 400  
 Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 0  
 Yhteensä: 1 050

Ed. tilikauden voitto / tappio 0  
 Tilikauden voitto / tappio 50  
 Lainat rahoituslaitoksilta 300  
 Luotollinen pankkitili 700  
 Ennakkolaskutus 0  
 Yhteensä: 1 050

## 2. tilikausi

- 1) Palautetaan tilinpäätöseliminoinnit saamisiin (400) sekä ennakkolaskutukseen (500) ostajilta ja kohdeyhtiön velkaosuuksiin (100)
- 2) Palautetaan keskenään eliminoidut saamiset ja velat (2 000) kohdeyhtiön ja perustajaurakotisijan välillä
- 3) Rakennusurakan materiaalikuluja 300
- 4) Rakennusurakan henkilöstökuluja 400  
(Kohde valmistuu ja luovutetaan tilaajalle)
- 5) Myydään yksi osake velattomaan myyntihintaan 500, osakas maksaa myyntihinnan 400 heti ja hänen vastuulleen siirtyvällä velkaosuudella 100 vähennetään taseessa perustajaurakoitsijan vastaamaa kohdeyhtiön velkaosuutta
- 6) Kaksi edellisessä tilikaudella myytyä osaketta maksetaan

Tilinpäätösviennit:

- 7) Kokonaisvalmistusasteen 75 % (valmistusaste 100 % x myyntiaste 75 %) mukaiset tuotot ovat  $0,75 \times 2\,000 = 1\,500$ , josta edellisellä tilikaudella tuloutettu 500, joten tuotoksi tälle tilikaudelle 1 000 osakemyyntistä.
- 8) Kirjataan keskenäinen tuotanto pois taseesta, koska kohde on valmistunut
- 9) Kirjataan yksi myymättä oleva kohdeyhtiön osake vaihto-omaisuusosakkeisiin rakentamismenoon 450 arvostettuna
- 10) Kirjataan yksi myymättä oleva kohdeyhtiön osake vaihto-omaisuusosakkeisiin rakentamismenoon 450 arvostettuna  
(Kokonaisvalmistusasteen mukaiset kulut  $0,75 \times 1\,800 = 1\,350$ , joista edellisellä tilikaudella kirjattu kuluksi 450, joten tälle tilikaudelle jää kuluksi 900, kun huomioidaan keskenäisen tuotannon ja vaihto-omaisuuden muutos)
- 11) Netotetaan saatavat ja velat kohdeyhtiön kanssa

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	1 000 (osakemyynti)
Rakentamismenot	700
KET-muutos	- 650
Varaston muutos	+ 450
Tulos:	100

Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 450  
 Keskenäinen tuotanto 0  
 Myyntisaatavat 0  
 Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 0  
 Yhteensä: 450

Vastattavaa

Ed. tilikauden voitto / tappio 50  
 Tilikauden voitto / tappio 100  
 Lainat rahoituslaitoksilta 100  
 Luotollinen pankkitili 200  
 Ennakkolaskutus 0  
 Yhteensä: 450

Luotollinen pankkitili		Osakemyynti		Rakentamismenot		Saatavat As Oy:ltä	
	(700)		5) 500			(0)	
	3) 300			3) 300		2) 2 000	
	4) 400		7) 500	4) 400			2) 2 000
5) 400			<b>1 000</b>	<b>700</b>		<b>0</b>	
6) 800							
<b>1 200</b>	<b>1 400</b>						
	<b>200</b>						

Ennakkolaskutus		Velat/ennakot as yo:ltä		Myyntisaatavat		As oy velkaosuus	
	(0)		(0)	(400)			(300)
	1) 500		2) 2 000	1) 400		1) 100	
7) 500		11) 2 000		6) 800		5) 100	
<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>100</b>	

Vaihto-omaisuus os.		KET muutos		Varaston muutos		Keskenäinen tuotanto	
9) 450		8) 650			9) 450	(650)	
<b>450</b>		<b>650</b>		<b>450</b>		8) 650	
						<b>0</b>	

### 3. tilikausi

- 1) Myydään viimeinen huoneisto, velattomaan myyntihintaan 500, josta velkaosuus 100 siirtyy ostajan vastattavaksi (kirjataan pois perustajaurakoitsijan taseesta)
- 2) Ostaja maksaa osakkeen myyntihinnan 400 perustajaurakotisijalle

Tilinpäätösviennit:

- 3) Kirjataan myyty osake pois taseen vaihto-omaisuusosakkeista ja samalla kuluksi tuloslaskelmalle varaston muutoksen kautta

Luotollinen pankkitili		Osakemyynti		Varaston muutos		Myyntisaatavat	
	(200)		1) 500			1) 400	
2) 400				3) 450			2) 400
						0	
<b>200</b>			<b>500</b>	<b>450</b>			

Vaihto-omaisuus os.		As oy velkaosuus	
(450)			(100)
	3) 450	1) 100	
<b>0</b>		<b>0</b>	

## Tuloslaskelma:

Liikevaihto	500 (osakemyynti)
Rakentamismenot	0
KET-muutos	0
Varaston muutos	- 450
Tulos:	50

## Tase:

## Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 0  
 Keskeneräinen tuotanto 0  
 Myyntisaatavat 0  
 Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 200  
 Yhteensä: 200

## Vastattavaa

Ed. tilikauden voitto / tappio 150  
 Tilikauden voitto / tappio 50  
 Lainat rahoituslaitoksilta 0  
 Luotollinen pankkitili 0  
 Ennakkolaskutus 0  
 Yhteensä: 200



### LIITE 3: Malliprojektin kirjausesimerkki perustajaurakoinnin uuden yleisohjeen mukainen tilinpäätöskäsittely

Luvut ovat tuhansia euroja.

#### OSAKEMYYNNIN JA RAKENNUSURAKAN TULOUTUS LUOVUTUKSEN MUKAAN

##### 1. tilikausi

- 1) Ostetaan tontti 400 rakennusliikkeelle
- 2) Perustetaan As Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta 10
- 3) Tontin siirto kohdeyhtiölle 400
- 4) Rakennusurakan materiaalikulut 300
- 5) Rakennusurakan henkilöstökulut 400
- 6) Rakennusliike laskuttaa rakennusurakan 1 600
- 7) Perusteen kohdeyhtiön rakennusrahasto 1 590 (ei makseta suoritusta rahana, vaan merkitään saatavaksi rakennusliikkeeltä)
- 8) Kohdeyhtiö nostaa pankkilainaa 400 ja maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle 410 (laina + osakepääoma)
- 9) Myydään kaksi osaketta 400 / osake, yhteensä 800

Tilinpäätösviennit:

- 10) Netotetaan kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset saatavat ja velat
- 11) Kirjataan rakentamismenot henkilöstö- ja materiaalikulujen osalta keskeneräiseen tuotantoon taseessa, koska rakennusurakkaa ei ole vielä luovutettu eikä näin ollen tuloutettu
- 12) Kirjataan vielä myymättä olevat osakkeet (2 kpl) pääomasijoitusten arvosta vaihto-omaisuus osakkeisiin taseeseen

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	1 200 (osakkeet 800 + tontti 400)
Rakentamismenot	- 1 100 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400 + tontti 400)
Osakemerkinnät	- 1 600 (osakepääoma 10 + rakennusrahasto 1 590)
KET-muutos	+ 700 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400)
Varaston muutos	+ 800 (myymättömät osakkeet 2 x 400 pääomasijoitukset per osake)
Tulos:	0

Tase:

Vastaavaa

Vastattavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 800  
Keskeneräinen tuotanto 700  
Myyntisaatavat 800

Tilikauden voitto / tappio 0  
Lainat rahoituslaitoksilta 0  
Luotollinen pankkitili 700

Saatavat As oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 0  
 Yhteensä: 2 300

Velat / ennakot As oy 0  
 Ennakkolaskutus 1 600  
 Yhteensä: 2 300

Luotollinen pankkitili	Osakemerkinnät	Rakentamismenot	Urakka- ja tonttimyynti
1) 400		1) 400	
2) 10	2) 10		
			3) 400
4) 300		4) 300	<b>400</b>
5) 400		5) 400	
		<b>1 100</b>	
8) 410	7) 1 590		
	<b>1 600</b>		
410 1 110			
<b>700</b>			

Ennakkolaskutus	Velat/ennakot as yo:ltä	Myyntisaatavat	Osakemyynti
6) 1 600	7) 1 590		
	8) 410		
<b>1 600</b>	<b>2 000</b>	9) 800	9) 800
	0) 2 000	<b>800</b>	<b>800</b>
	<b>0</b>		

Vaihto-omaisuus os.	KET muutos	Varaston muutos	Saatavat As Oy:ltä
12) 800	11) 700	12) 800	3) 400
<b>800</b>	<b>700</b>	<b>800</b>	6) 1 600
			<b>2 000</b>
			10) 2 000
			<b>0</b>

Keskeneräinen tuotanto
11) 700
<b>700</b>

## 2. tilikausi

- 1) Rakennusurakan materiaalikuluja 300
- 2) Rakennusurakan henkilöstökuluja 400
- 3) Kohde valmistuu ja luovutetaan tilaajalle, rakennusurakka tuloutetaan
- 4) Myydään yksi osake myyntihintaan 400, osakas maksaa myyntihinnan heti
- 5) Kaksi edellisessä tilikaudella myytyä osaketta maksetaan

Tilinpäätösviennit:

- 6) Kirjataan myyty osake pois vaihto-omaisuusosakkeista

- 7) Kirjataan keskeneräinen tuotanto pois taseesta, koska rakennusurakka on valmis ja luovutettu tilaajalle
- 8) Netotetaan perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset saatavat ja velat

Luotollinen pankkitili		Rakentamismenot		Osakemyynti		Urakka- ja tonttimyynti	
	(700)						
	1) 300	1) 300					
	2) 400	2) 400					
4) 400				4) 400		3) 1 600	
5) 800							
1 200	1 400						
	<b>200</b>	<b>700</b>		<b>400</b>		<b>1 600</b>	

Ennakkolaskutus		Velat as oy:lle		Myyntisaatavat		Keskeneräinen tuotanto	
	(1 600)		(2 000)	(800)		(700)	
3) 1 600		8) 2 000		5) 800		7) 700	
	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	

Saatavat As Oy:ltä		Vaihto-omaisuus os.		KET muutos		Varaston muutos	
(2 000)		(800)					
	8) 2 000	6) 400		7) 700		6) 400	
<b>0</b>		<b>400</b>		<b>700</b>		<b>400</b>	

#### Tuloslaskelma:

Liikevaihto	2 000 (rakennusurakka 1 600 + osakemyynti 400)
Rakentamismenot	-700
KET-muutos	-700
Varaston muutos	- 400
Tulos:	200

#### Tase:

##### Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 400  
Keskeneräinen tuotanto 0  
Myyntisaatavat 0  
Saatavat As oy 0  
Rahat ja pankkisaamiset 0  
Yhteensä: 400

##### Vastattavaa

Tilikauden voitto / tappio 200  
Lainat rahoituslaitoksilta 0  
Luotollinen pankkitili 200  
Velat / ennakot As oy 0  
Ennakkolaskutus 0  
Yhteensä: 400

**3. tilikausi**

1) Myydään viimeinen osake myyntihintaan 400, ostaja maksaa heti

Tilinpäätösviennit:

2) Kirjataan myyty vaihto-omaisuusosake pois taseesta

Luotollinen pankkitili		Vaihto-omaisuus os.	Varaston muutos	Osakemyynti
	(200)	(400)		
1) 400				1) 400
400	200	2) 400	2) 400	
<b>200</b>		<b>0</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

Tuloslaskelma:

Liikevaihto:	400 (osakemyynti)
Varaston muutos	- 400
Tulos:	0

Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 0  
 Keskeneräinen tuotanto 0  
 Myyntisaatavat 0  
 Saatavat As Oy 0  
 Rahat ja pankkisaamiset 200  
 Yhteensä: 200

Vastattavaa

Ed. tilikauden voitto / tappio 200  
 Tilikauden voitto / tappio 0  
 Lainat rahoituslaitoksilta 0  
 Luotollinen pankkitili 0  
 Velat / ennakot As oy 0  
 Ennakkolaskutus 0  
 Yhteensä: 200

## OSAKEMYYNNIN TULOUTUS LUOVUTUKSEN MUKAAN JA RAKENNUSURAKAN TULOUTUS VALMISTUSASTEEN MUKAAN

**1. tilikausi**

- 1) Ostetaan tontti 400 rakennusliikkeelle
- 2) Perustetaan As Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta 10
- 3) Tontin siirto kohdeyhtiölle 400
- 4) Rakennusurakan materiaalikulut 300
- 5) Rakennusurakan henkilöstökulut 400
- 6) Rakennusliike laskuttaa rakennusurakan 1 600
- 7) Perusteen kohdeyhtiön rakennusrahasto 1 590 (ei makseta suoritusta rahana, vaan merkitään saatavaksi rakennusliikkeeltä)

- 8) Kohdeyhtiö nostaa pankkilainaa 400 ja maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle 410 (laina + osakepääoma)  
 9) Myydään kaksi osaketta 400 / osake, yhteensä 800

Tilinpäätösviennit:

- 10) Netotetaan kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset saatavat ja velat  
 11) Rakennusurakan valmistusaste on 50 %, joten kirjataan tuotoksi 50 % urakkasummasta eli  $0,5 \times 1\,600 = 800$ , valmistusastetta vastaavat kulut ovat  $0,5 \times 1\,400 = 700$ , jotka vastaavat tilikauden rakentamismenoja eli ne kirjataan kokonaan tilikauden kuluksi eikä keskeneräistä tuotantoa synny taseeseen.  
 12) Kirjataan vielä myymättä olevat osakkeet (2 kpl) pääomasijoitusten arvosta vaihto-omaisuus osakkeisiin taseeseen

Luotollinen pankkitili		Osakemerkinnät		Rakentamismenot		Urakka- ja tonttimyynti	
	1) 400			1) 400			
	2) 10	2) 10				3) 400	
	4) 300			4) 300		<b>400</b>	
	5) 400			5) 400		11) 800	
		7) 1 590		<b>1 100</b>		<b>1 200</b>	
8) 410		<b>1 600</b>					
410	1 110						
	<b>700</b>						

Ennakkolaskutus		Velat/ennakot as yo:ltä		Myyntisaatavat		Osakemyynti	
	6) 1 600		7) 1 590				
			8) 410				
	<b>1 600</b>		<b>2 000</b>	9) 800		9) 800	
11) 800		10) 2 000		<b>800</b>		<b>800</b>	
	<b>800</b>		0				

Vaihto-omaisuus os.		Varaston muutos		Saatavat As Oy:ltä	
12) 800			12) 800	3) 400	
<b>800</b>			<b>800</b>	6) 1 600	
				<b>2 000</b>	
					10) 2 000
				<b>0</b>	

## Tuloslaskelma:

Liikevaihto	2 000 (osakkeet 800 + tontti 400 + rakennusurakka 800)
Rakentamismenot	- 1 100 (materiaalikulut 300 + henkilöstökulut 400 + tontti 400)
Osakemerkinnät	- 1 600 (osakepääoma 10 + rakennusrahasto 1 590)
KET-muutos	0
Varaston muutos	+ 800 (myymättömät osakkeet 2 x 400 pääomasijoitukset per osake)
Tulos:	100

## Tase:

## Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet	800
Keskeneräinen tuotanto	0
Myyntisaatavat	800
Saatavat As oy	0
Rahat ja pankkisaamiset	0
Yhteensä:	1 600

## Vastattavaa

Tilikauden voitto / tappio	100
Lainat rahoituslaitoksilta	0
Luotollinen pankkitili	700
Velat / ennakot As oy	0
Ennakkolaskutus	800
Yhteensä:	1 600

## 2. tilikausi

- 1) Rakennusurakan materiaalikuluja 300
- 2) Rakennusurakan henkilöstökuluja 400
- 3) Kohde valmistuu ja luovutetaan tilaajalle, tuloutetaan loput rakennusurakasta (0,5 x 1 600 = 800)
- 4) Myydään yksi osake myyntihintaan 400, osakas maksaa myyntihinnan heti
- 5) Kaksi edellisessä tilikaudella myytyä osaketta maksetaan

Luotollinen pankkitili		Rakentamismenot		Osakemyynti		Urakka- ja tonttimyynti	
	(700)						
	1) 300	1) 300					
	2) 400	2) 400					
4) 400				4) 400		3) 800	
5) 800							
1 200	1 400						
	<b>200</b>	<b>700</b>		<b>400</b>		<b>800</b>	
Ennakkolaskutus		Velat as oy:lle		Myyntisaatavat		Varaston muutos	
	(800)		(2 000)	(800)			
3) 800		7) 2 000		5) 800		6) 400	
	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>400</b>	
Saatavat As Oy:ltä		Vaihto-omaisuus os.					
(2 000)		(800)					
	7) 2 000		6) 400				
<b>0</b>		<b>400</b>					

Tilinpäätösviennit:

- 6) Kirjataan myyty osake pois vaihto-omaisuusosakkeista
- 7) Netotetaan perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset saatavat ja velat

Tuloslaskelma:

Liikevaihto	1 200 (rakennusurakka 800 + osakemyynti 400)
Rakentamismenot	-700
KET-muutos	0
Varaston muutos	- 400
Tulos:	100

Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 400  
Keskeneräinen tuotanto 0  
Myyntisaatavat 0  
Saatavat As oy 0  
Rahat ja pankkisaamiset 0  
Yhteensä: 400

Vastattavaa

Ed. tilikauden voitto / tappio 100  
Tilikauden voitto / tappio 100  
Lainat rahoituslaitoksilta 0  
Luotollinen pankkitili 200  
Velat / ennakot As oy 0  
Ennakkolaskutus 0  
Yhteensä: 400

### 3. tilikausi

- 1) Myydään viimeinen osake myyntihintaan 400, ostaja maksaa heti

Tilinpäätösviennit:

- 2) Kirjataan myyty vaihto-omaisuusosake pois taseesta

Luotollinen pankkitili		Vaihto-omaisuus os.		Varaston muutos		Osakemyynti	
	(200)	(400)					
1) 400						1) 400	
400	200		2) 400	2) 400			
<b>200</b>		<b>0</b>		<b>400</b>			<b>400</b>

Tuloslaskelma:

Liikevaihto:	400 (osakemyynti)
Varaston muutos	- 400
Tulos:	0

Tase:

Vastaavaa

Vaihto-omaisuus osakkeet 0  
Keskeneräinen tuotanto 0  
Myyntisaatavat 0  
Saavat As Oy 0  
Rahat ja pankkisaamiset 200  
Yhteensä: 200

Vastattavaa

Ed. tilikauden voitto / tappio 200  
Tilikauden voitto / tappio 0  
Lainat rahoituslaitoksilta 0  
Luotollinen pankkitili 0  
Velat / ennakot As oy 0  
Ennakkolaskutus 0  
Yhteensä: 200



## LIITE 4: Haastattelurunko

Taustatiedot:

- Nimi ja ikä
- Laskentatoimen työkokemus
- Kokemus perustajaurakoinnin laskentatoimesta
- Tehtävänimike ja yritys
- Yrityksen toimiala (esim. perustajaurakointi, tilitoimistopalvelut, tilintarkastus)

Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely:

- Kuinka hyvin olet jo ehtinyt tutustua KILA:n uuteen yleisohjeeseen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelystä?
- Siirrytäänkö yrityksessänne millä tahdilla soveltamaan uutta tilinpäätöskäsittelyä vai käytätkö mahdollisuutta soveltaa vanhaa osatuloutusta myös siirtymäajan jälkeen?
- Koetko KILA:n yleisohjeen antavan riittävät valmiudet uuden tilinpäätöskäsittelyn soveltamiseen vai olisitko kaivannut siihen jotakin lisää?
- Koetko tarvitsevasi koulutusta / neuvontaa yleisohjeen lisäksi?
- Piditkö perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyn uudistamista tarpeellisena?
- Vanhassa tilinpäätöskäsittelyssä kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset liiketapahtumat eliminoitiin tilinpäätöksessä, mutta uudessa tilinpäätöskäsittelyssä ne näytetään tilinpäätöksessä. Kumpi käsittelytapa kuvaa mielestäsi paremmin perustajaurakoitsijan liiketoimintaa?
- Miten sisältöpainotteisuuden periaate mielestäsi toteutuu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna vanhaan?
- Vaikuttaako tuloutustapa (valmistusasteen mukainen tuloutus tai suoriteperusteinen, luovutuksen mukainen tuloutus) mielestäsi oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen?
- Miten varovaisuuden periaate mielestäsi toteutuu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna vanhaan?
- Miten luotettavuuden periaate mielestäsi toteutuu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna vanhaan?
- Onko luotettavuuden ja varovaisuuden periaatteiden toteutumisessa mielestäsi eroja luovutuksen mukaisen ja valmistusasteen mukaisen tuloutuksen välillä?
- Miten vertailtavuus mielestäsi toteutuu uudessa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna vanhaan?
- Antaako jompi kumpi tilinpäätöskäsittely (uusi / vanha) mielestäsi selkeämmin oikean ja riittävän kuvan perustajaurakoitsijan toiminnasta ja taloudellisesta asemasta? Miksi?

- Vaikuttaako tilinpäätöskäsittelyn muutos mielestäsi tilinpäätöksistä saatavan informaation laatuun, ymmärrettävyyteen ja hyödynnettävyyteen?
- Miten uusi tilinpäätöskäsittely mielestäsi vaikuttaa hallinnolliseen työhön siirtymävaiheessa ja sen jälkeen?
- KILA ratkaisi perustajaurakoinnin ja verotuksen välisen arvostus- ja jaksotuseron muuttamalla perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä. Oliko tämä mielestäsi tarpeellista vai olisiko perustajaurakoinnin verotuskäytäntö kaivannut ennemmin muutosta? Jos, niin miksi / minkä laista?
- Onko vielä jotain, minkä haluaisit nostaa esiin perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn liittyen?